

Règlement pour une métropole mixte

Montréal, métropole de l'habitation





Pour une métropole mixte en habitation

Vivre en ville ne doit pas être un privilège réservé aux mieux nantis. Si nous voulons que Montréal puisse continuer à se distinguer en tant que milieu accueillant, où les familles ont les moyens de s'établir, il devient essentiel de mettre en place des outils pour que chacun et chacune puissent se loger à un prix raisonnable.

C'est pourquoi l'un des engagements phares de mon administration était de préparer un règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial. Nous voulions nous assurer de conserver à Montréal des milieux de vie de qualité, qui favorisent la mixité sociale des quartiers afin que les familles choisissent d'y rester.

Ce règlement a été conçu pour être viable, adapté et prévisible. Viable, parce que nous devons préserver un développement résidentiel vigoureux. Adapté, parce qu'il est essentiel de s'adapter à la nature et à l'emplacement de chaque projet. Et prévisible, parce qu'il est nécessaire de créer un cadre stable pour les promoteurs, tant privés que communautaires.

C'est pour cette raison que mon administration a appuyé sa démarche de réglementation sur des rencontres avec des acteurs sociaux et privés du secteur de l'immobilier. Nous avons également réalisé diverses analyses, dont une étude d'impact sur le marché de l'habitation montréalais. Ces analyses indiquent que le Règlement entraînera des retombées structurantes, tandis que ses impacts sur le marché seront modestes.

Cet outil, que nous soumettons maintenant à la population montréalaise au moyen d'une consultation publique, est représentatif de ces échanges fructueux avec le milieu. Ainsi, il sera non seulement viable, adapté et prévisible, mais également inclusif.

Nous sommes sûrs d'atteindre notre objectif, qui est d'obtenir un effet structurant en stimulant la construction de logements sociaux, abordables et familiaux, sans compromettre la vitalité du marché résidentiel dans son ensemble.

Plus de logements. Plus de développement.
Mais pas n'importe comment!

Valérie Plante
Mairesse de Montréal



Un nouvel outil pour répondre aux besoins en habitation

Montréal est une ville attractive, notamment pour sa qualité de vie, son énergie innovante, sa fibre artistique, ses institutions postsecondaires, ses espaces verts et, surtout, grâce à ses citoyens.

Le *Règlement pour une métropole mixte* que nous vous présentons avec grande fierté nous permet de mettre en place les mesures nécessaires pour garantir l'abordabilité et la mixité du développement immobilier et de commencer à construire, dès maintenant, le Montréal de demain.

Ce règlement assurera le développement de nouveaux logements répondant aux divers besoins des ménages montréalais. Familles, travailleurs, premiers acquéreurs, personnes à faibles revenus, aînés, tous ont des besoins très différents auxquels nous souhaitons pouvoir répondre. Il s'agit des fondations sur lesquelles consolider le caractère mixte et inclusif de notre ville.

Plus largement, cet outil s'ajoute à une série de mesures prises pour satisfaire les besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation. Qu'il s'agisse de notre Stratégie 12 000 logements, de notre Programme d'appui à l'acquisition résidentielle, ou encore de nos investissements pour l'achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux, notre administration fait le maximum pour améliorer de façon substantielle la diversité de l'offre résidentielle à Montréal.

La vigueur du marché immobilier montréalais est sans précédent, et notre administration entend la préserver, tout en faisant en sorte d'offrir des habitations dignes à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais, peu importe leurs moyens. Notre collaboration continue avec tous les acteurs privés et communautaires du secteur nous permettra de planifier à quoi Montréal ressemblera dans 10, 20 ou 50 ans.

Nous poursuivrons nos efforts afin de protéger l'abordabilité des logements et la vitalité de l'immobilier à Montréal. Je suis convaincu que notre règlement saura y contribuer activement.

Robert Beaudry

Responsable du développement économique et commercial, de l'habitation ainsi que du design

Table des matières

CONTEXTE : UN ÉQUILIBRE MONTRÉALAIS À PRÉSERVER.....	6
DES BESOINS TOUJOURS PRÉSENTS	6
DES MÉNAGES QUI PEINENT À SE LOGER.....	6
UNE OFFRE ABORDABLE QUI SE RARÉFIE	7
DES FAMILLES QUI SOUHAITENT DEMEURER EN VILLE	7
LES OBJECTIFS MONTRÉALAIS	8
UNE GAMME D'OUTILS POUR RÉPONDRE À UNE DIVERSITÉ D'ENJEUX	9
ÉLABORATION DU RÈGLEMENT.....	10
UN RÈGLEMENT QUI S'APPUIE SUR PRÈS DE 15 ANNÉES DE PRATIQUE	10
UNE MÉCANIQUE QUI S'EST RAFFINÉE AU FIL DES ANS.....	10
UNE STRATÉGIE QUI A FAIT SES PREUVES	11
DÉMARCHE D'ÉLABORATION	13
BILAN DE LA STRATÉGIE ET ANALYSES D'EXPÉRIENCES ÉTRANGÈRES.....	13
ANALYSES ÉCONOMIQUES.....	13
CONSULTATIONS ET CONCERTATION.....	13
LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE	14
APPLICATION ET TERRITOIRES	14
TERRITOIRES D'APPLICATION	16
LOGEMENT SOCIAL	17
MODES DE CONTRIBUTION.....	17
CESSION D'UN IMMEUBLE	17
CONTREPARTIE POUR LA CESSION DU TERRAIN VACANT OU DU PROJET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE (CLÉ EN MAIN).....	18
CESSION DU LOT OU DU BÂTIMENT À UN ORGANISME D'HABITATION DÉSIGNÉ.....	18
CONTRIBUTION FINANCIÈRE – VOLET SOCIAL.....	19
COMBINAISON DE LA CESSION D'UN IMMEUBLE ET D'UNE CONTRIBUTION FINANCIÈRE.....	20
LOGEMENT ABORDABLE.....	21
NIVEAU D'EXIGENCE	21
LOGEMENTS QUI BÉNÉFICIENT D'UN PROGRAMME D'AIDE À LA MISE DE FONDS	23
COMBINAISON DES MODES DE CONTRIBUTION	24
LOGEMENT FAMILIAL.....	25
MODES DE CONTRIBUTION.....	25
AUTRES RÉPARTITIONS DES EXIGENCES	26
INDEXATION ET SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE.....	26
MESURES TRANSITOIRES.....	26
ENTRÉE EN VIGUEUR.....	26

RETOMBÉES ET IMPACTS	27
DES RETOMBÉES STRUCTURANTES.....	27
600 LOGEMENTS SOCIAUX ET 3,3 M\$ POUR FINANCER L'ACHAT DE TERRAINS	27
1 000 LOGEMENTS ABORDABLES, DONT 300 FAMILIAUX.....	27
500 LOGEMENTS FAMILIAUX AU PRIX DU MARCHÉ.....	27
UN OUTIL PLUS PRÉVISIBLE, VIABLE ET ADAPTÉ.....	28
UNE APPLICATION UNIFORME ET PRÉVISIBLE	28
DES EXIGENCES ADAPTÉES AU CONTEXTE ET À LA TAILLE DES PROJETS.....	28
UN CALIBRAGE AXÉ SUR LES CONTRIBUTIONS SOUS FORME D'IMMEUBLE.....	29
UNE GESTION CENTRALISÉE DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES.....	29
DES IMPACTS RAISONNABLES SUR LE MARCHÉ	30
COMPARAISON AVEC LA w	30
ANALYSE DE FAISABILITÉ : MODÉLISATION DE PROJETS TYPES	30
PRINCIPALES CONCLUSIONS : UN INDICE ENTRE 1% ET 4%	30
ANALYSE DE FAISABILITÉ : IMPACTS SYSTÉMIQUES.....	31
RÉSUMÉ DE LA MÉTHODOLOGIE.....	31
RÉSULTAT : UNE AUGMENTATION MOYENNE DE 2 %	32
AJUSTEMENT DES PRIX DU FONCIER	32
ANNEXE : MODÉLISATION DE PROJETS TYPES — MÉTHODOLOGIE.....	33
MODÉLISATION DE PROJETS TYPES.....	33
PARTICULARITÉS DE L'ANALYSE	33
SOURCES DES DONNÉES	34
RÉSULTATS DE L'ANALYSE.....	35
CONTRAINTES PROPRES À L'ANALYSE.....	35
ANNEXE : MODÉLISATION DE PROJETS TYPES —	
PRINCIPAUX RÉSULTATS	36

CONTEXTE : UN ÉQUILIBRE MONTRÉALAIS À PRÉSERVER

La question du logement abordable est aujourd'hui soulevée dans un nombre croissant de grandes villes, où l'on partage un même constat : un accès raréfié au logement menace l'équilibre et la durabilité des villes, « compromettant l'objectif d'atteindre la réalisation de villes égalitaires, inclusives et justes¹ ».

Le scénario est souvent le même : sans logements abordables à leur portée, les citoyens à revenus moyens ou modestes ont le choix entre s'appauvrir, accepter des conditions d'habitation inadéquates ou se loger de plus en plus loin de leur lieu de travail et d'appartenance. Les conséquences se font sentir aux plans humain, économique et environnemental.

À l'instar de Barcelone, New York, Mexico, Londres – et la liste s'allonge – Montréal a adhéré à la Déclaration des villes pour le logement convenable, reconnaissant que les villes ont un rôle central à jouer pour rallier les gouvernements et les autres acteurs autour de cet enjeu. Montréal a cet engagement à cœur.

Montréal demeure une ville dont les coûts d'habitation sont considérés comme abordables à l'échelle nord-américaine, et il faut s'en féliciter. Cependant, ce diagnostic masque des réalités diverses sur le territoire. Dans plusieurs secteurs, les prix de vente et les loyers connaissent des hausses importantes; en parallèle, à l'échelle de la ville, il manque certains types de logements pour répondre à des besoins précis, tout spécialement de logements pour familles.

Montréal a besoin d'un secteur de l'habitation vigoureux et le développement résidentiel est une composante essentielle d'une métropole dynamique. Un ralentissement marqué des mises en chantier, lequel entraînerait une diminution de l'offre, créerait une pression inflationniste sur les prix et les loyers.

L'évolution du marché de l'habitation doit toutefois se faire en conservant un équilibre. Montréal veut continuer d'accueillir de jeunes familles, des étudiants, de nouveaux arrivants, d'être un lieu de vie aidant pour les aînés, de faire une place aux personnes vulnérables, et de loger ceux et celles qui travaillent dans ses institutions, ses commerces, ses industries. En ce sens, une offre suffisante de logements à coûts abordables est un élément important de l'ADN montréalais, un ancrage de sa diversité et de son dynamisme.

DES BESOINS TOUJOURS PRÉSENTS

DES MÉNAGES QUI PEINENT À SE LOGER

Malgré l'embellie économique des dernières années, il reste à Montréal près de 155 000 ménages locataires sous le seuil de faible revenu qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu à se loger. Ce groupe, qui représente près d'un locataire sur trois à Montréal, a peu de marge pour composer avec toute hausse de loyer.

Sur cette toile de fond, certains ménages font face à des difficultés particulièrement préoccupantes. En outre, on dénombre 85 000 ménages locataires qui consacrent plus de la moitié de leur revenu à se loger, une situation qui exerce une pression inacceptable sur leur capacité de subvenir à leurs autres besoins, en santé et en alimentation notamment. De plus, les familles nombreuses, les personnes vivant avec des handicaps et un large spectre de clientèles requérant un design spécifique de leur milieu de vie peinent à se loger convenablement sur le marché privé.

L'ampleur des besoins ne peut être ignorée et commande un soutien vigoureux à la construction de logements sociaux et communautaires.

Ce document dresse les grandes lignes du projet de Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. En cas de disparité, le texte du règlement prévaudra. Pour accéder à ce dernier, consultez le site ville.montreal.qc.ca/metropolemixte.

1. Les villes pour le logement convenable. Déclaration municipaliste des gouvernements locaux pour le droit au logement et le droit à la ville. (2018, 16 juillet). Ciudades y Gobiernos Locales Unidos. Repéré à https://www.uclg.org/sites/default/files/les_villes_pour_un_logement.pdf

La dynamique actuelle du marché locatif renforce le besoin d'une offre locative complémentaire au marché privé. Le taux d'inoccupation a en effet atteint 1,9 % à l'échelle régionale en 2018, en chute de 2 points par rapport à 2016, année au cours de laquelle ont été colligées les statistiques citées plus haut. En plus des pressions économiques qu'il exerce sur les ménages à faible revenu, ce resserrement peut accroître l'exclusion des personnes vulnérables ou marginalisées, et de celles qui rencontrent des formes de discrimination.

UNE OFFRE ABORDABLE QUI SE RARÉFIE

La plupart des quartiers de Montréal affichent une offre résidentielle diversifiée qui y favorise la mixité sociale et contribue au vivre ensemble dans la métropole.

Cette offre diversifiée est cependant soumise à d'importantes pressions.

Sur le marché locatif, les loyers augmentent plus vite que l'inflation, et de manière particulièrement marquée dans les quartiers centraux. La rareté des logements locatifs y est devenue un phénomène constant, aggravé par le resserrement du marché en cours : le taux d'inoccupation se situe autour de 1 %, ou plus bas encore dans Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Le Sud-Ouest et Verdun².

Sur le marché de la propriété, le prix médian des plex et des copropriétés a grimpé de 21 % et 15 % respectivement en cinq ans³, au moment même où les taux d'intérêt amorçaient une remontée. Cette dynamique est encore plus marquée dans certains quartiers centraux, avec des hausses dépassant 40 %.

Le parc résidentiel des quartiers centraux a offert pendant des décennies une réserve de logements abordables situés près des services, des emplois et des universités; de plus en plus convoités, ces logements ne suffisent plus à répondre à la demande.

Le secteur de l'immobilier s'est d'ailleurs adapté à cette dynamique, avec des logements plus petits et des projets fortement regroupés dans les zones centrales. Si la réduction de la taille des logements contribue à répondre au problème du logement abordable, il ne peut s'agir de la seule solution face à la diversité des besoins.

DES FAMILLES QUI SOUHAITENT DEMEURER EN VILLE

Tous les indicateurs le montrent : l'offre de logements de trois chambres subit d'importantes pressions.

Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation pour les logements de trois chambres sur l'île de Montréal atteignait 0,8 % en 2018. Ce taux est d'ailleurs plus bas que pour le reste du parc locatif depuis 2003. Dans ce contexte, le loyer des logements de trois chambres augmente aussi plus vite : 16 % en 5 ans, contre 10 % pour les logements d'une ou deux chambres.

Sur le marché de la propriété, les prix des copropriétés de trois chambres a connu une croissance 40 % plus rapide, entre 2005 et 2015, que ceux des plus petits logements.

La demande pour les logements de trois chambres prend racine dans le vécu des Montréalais : près de quatre familles propriétaires sur cinq habitent un logement de trois chambres. Même chez les locataires, cette proportion atteint deux sur cinq.

En comparaison, la production de logements de trois chambres sur le marché du neuf est bien modeste. Elle s'établit à environ 5 % au centre-ville et 10 % dans le reste de la ville. Ces proportions sont semblables pour les immeubles locatifs et en copropriété. D'autre part, les logements de trois chambres neufs sont la plupart du temps offerts comme des produits plus haut de gamme.

Le marché commence à évoluer et quelques constructeurs proposent des logements de trois chambres plus compacts et abordables. Toutefois, le nombre de familles croît beaucoup plus vite que le nombre de logements pour familles. Même si les Montréalais sont nombreux à souhaiter avoir des enfants en ville, y compris dans des quartiers denses⁴, ils trouvent de moins en moins de logements répondant à leurs besoins.

2. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018). Rapport sur le marché locatif. RMR de Montréal. Repéré à <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/rental-market-reports-major-centres>

3. Fédération des chambres immobilières du Québec. (2019). Baromètre du marché résidentiel. Région métropolitaine de Montréal. 1^{er} trimestre 2019. Repéré à : <https://www.fcq.ca/pdf/bar/201901-bar-mtl.pdf>

4. Voir sur ce thème : Ad Hoc Recherche. (2014). Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown. Ville de Montréal. Repéré à http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P82/4.9_ad_hoc_rapport_synthese_-_etude_acheteur_copropriete.pdf

Ad Hoc Recherche. (2016). Étude sur l'application du concept de rapprochement travail-résidence au secteur Assomption. Ville de Montréal. Repéré à http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P84/3.5_vm18_-_rapport_-_tod_assomption_fina3.5l.pdf

LES OBJECTIFS MONTRÉLAIS

Les objectifs que se donne Montréal en matière d'habitation s'appuient sur de larges consensus déjà établis au moment d'adopter le Plan d'urbanisme de Montréal (2004) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération (2015). À travers eux, c'est la vision d'une ville inclusive qui est proposée :

- assurer la création et le maintien de quartiers pouvant accueillir une diversité de besoins résidentiels : il s'agit tout autant d'assurer la mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs que de créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis;
- favoriser une offre résidentielle équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire : il faut poursuivre la consolidation de Montréal dans la dynamique régionale, ce qui exige, en matière d'habitation, à la fois d'y soutenir le développement et de veiller au parc résidentiel existant;
- répondre aux ménages à faible revenu et à ceux présentant des besoins particuliers de logement non comblés par le marché : il faut développer une offre de logements pérenne – un patrimoine collectif – pour traduire concrètement la solidarité montréalaise.

Agir sur l'habitation, c'est prendre des décisions qui auront des effets à court et à long termes : construire pour les besoins actuels et pour les générations qui suivront. C'est à la fois un principe de développement durable et la responsabilité de quiconque gère des fonds publics.

Agir sur l'habitation implique des investissements importants. C'est pourquoi l'approche de la Ville fait appel à un ensemble d'acteurs – dont les gouvernements, le secteur privé, les partenaires institutionnels et communautaires – qui sont conviés à appuyer ces objectifs, sinon à y collaborer.

UNE GAMME D'OUTILS POUR RÉPONDRE À UNE DIVERSITÉ D'ENJEUX

Depuis plusieurs décennies, la Ville de Montréal intervient sur l'ensemble des besoins en habitation, en proposant des solutions qui vont du logement social jusqu'à l'aide à l'acquisition d'une propriété. En misant sur cette diversité d'outils, la Ville de Montréal se donne les moyens de maintenir une offre de logement équilibrée.

Figure 1 : Continuum des interventions municipales en habitation



Montréal a lancé, à l'automne, sa *Stratégie 12 000 logements sociaux et abordables*, destinée à répondre à un large spectre de besoins et d'enjeux. En ce sens, les cinq axes de la Stratégie dépassent le seul logement social : ils forment un tout et font appel à l'ensemble des outils d'habitation dont dispose la Ville. Il est important de rappeler que le *Règlement pour une métropole mixte*, ainsi que la Stratégie d'inclusion qui l'a précédé, ne sont qu'une partie des outils que Montréal mobilise pour agir sur l'habitat. En ce qui concerne le logement social et communautaire, les principaux outils de développement demeurent les programmes publics d'aide financière au développement.

Les cinq axes de la Stratégie 12 000 logements : les moyens et les acteurs

Axe 1 - Développement de logements sociaux et communautaires

- Programmes de financement du gouvernement du Québec et de la Ville
- Promoteurs à but non lucratif

Axe 2 - Inclusion de logements abordables

- Actuelle stratégie et futur *Règlement pour une métropole mixte*
- Promoteurs privés

Axe 3 - Formules innovantes de logements abordables pour des besoins émergents

- Mesures d'aide financière de la Ville
- Bailleurs de fonds privés et philanthropiques, acteurs d'économie sociale et autres promoteurs

Axe 4 - Sauvegarde de l'offre abordable privée et sociale existante

- Programmes de rénovation et autres mesures de la Ville et des gouvernements du Québec et du Canada
- Propriétaires privés; propriétaires à but non lucratif

Axe 5 - Aide à la propriété abordable

- Programme d'aide à l'acquisition de la Ville
- Programme Accès Condos de la SHDM

ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* a été modifiée en 2017 pour doter les municipalités du Québec de pouvoirs réglementaires afin d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial. Ces nouvelles dispositions réglementaires ont été insérées dans la LAU à la suite de l'adoption de la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (projet de loi 122) et faisaient écho, notamment, aux demandes de la Ville de Montréal à cet effet.

Cette modification de la LAU a donné le signal de départ à la Ville de Montréal pour la préparation du *Règlement pour une métropole mixte*⁵, un nouvel outil qui répond à ses objectifs en matière d'habitation et aux défis qu'elle constate sur le territoire.

UN RÈGLEMENT QUI S'APPUIE SUR PRÈS DE 15 ANNÉES DE PRATIQUE

La Ville de Montréal se trouve dans une position privilégiée pour l'élaboration de ce règlement. En effet, depuis près de 15 ans, elle met en œuvre une stratégie d'inclusion qui a permis de créer, tester et raffiner des outils visant à améliorer l'offre de logement social et abordable. Forts de cette expérience, la Ville et les acteurs du développement résidentiel sont bien préparés à la mise en œuvre d'un tel règlement.

Le comité exécutif de la Ville de Montréal a adopté la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* en 2005⁶, laquelle s'inspirait d'ailleurs de l'expérience proprement montréalaise de mixité sociale dans le redéveloppement de grands sites, comme celui des Ateliers Angus (Rosemont—La Petite-Patrie).

En 2005, le contexte juridique ne permettait pas d'exiger l'inclusion par voie réglementaire; la Ville a donc opté pour une approche incitative. Au moment de son adoption, la Stratégie visait la construction de 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables privés, dans les projets résidentiels de 200 logements ou plus nécessitant une modification réglementaire importante. Il s'agissait

d'une des initiatives mises en place pour atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme de favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici à 2014, dont 30 % seraient abordables.

En plus de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et de stimuler la production de propriétés à prix abordable, la Stratégie vise aussi à favoriser la mixité sociale en encourageant le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements.

UNE MÉCANIQUE QUI S'EST RAFFINÉE AU FIL DES ANS

Si les fondements de la Stratégie sont demeurés les mêmes, les modalités de son application se sont affinées au fil des ans et de l'expérience acquise, tant par les services centraux et les arrondissements que par les développeurs sociaux et privés.

La première adaptation apportée à la Stratégie a été la mise en place en 2012 d'un fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion afin de gérer les contributions financières recueillies pour certains projets. La nécessité d'un tel fonds a fait surface après la réalisation de projets sur des sites de densité élevée où seuls des immeubles de grand gabarit pouvaient être construits. La complexité de certains projets de développement et leur incompatibilité quant à l'inclusion sur site d'une composante de logement social ont conduit à la négociation d'une contribution financière en guise de mise en conformité avec la Stratégie. Ainsi, il a été établi que, dans le contexte particulier des projets où le promoteur et les autorités de la ville centre et de l'arrondissement concerné conviennent qu'il n'est ni souhaitable ni pertinent d'inclure sur site des composantes de logements sociaux et communautaires ou de logements abordables privés, ou encore lorsque l'identification de projets hors site s'avère difficile, voire impossible, le recours à une contribution financière constitue le moyen pour le promoteur de se conformer à la Stratégie d'inclusion.

5. Le *Règlement pour une métropole mixte* est officiellement intitulé, aux fins administratives, «*Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*».

6. Ville de Montréal. (2005, août). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. Repéré à http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF

En 2015, 10 ans après la mise en œuvre de la Stratégie, certaines modifications lui ont été apportées pour la clarifier et simplifier son application.

- Afin d'atténuer l'écart entre le seuil d'application de la Stratégie montréalaise et les stratégies et pratiques locales, le seuil d'application de la Stratégie a été abaissé à 100 unités.
- Étant donné que la Ville souhaite faciliter l'acquisition de terrains et ainsi promouvoir la mixité sociale sur les sites des projets résidentiels ou à proximité, la contribution exigée pour les projets requérant une contribution financière est passée de 15 % à 20 %.
- Afin d'améliorer la prévisibilité et l'équité de la Stratégie, il a été décidé que la valeur servant à déterminer le montant des contributions financières à verser au fonds lorsqu'il n'est ni souhaitable ni pertinent d'inclure sur site ou hors site des logements sociaux et communautaires soit désormais établie à l'avance. Cette valeur sert aussi depuis ce temps à déterminer le montant des garanties financières devant être déposées par les promoteurs relativement à leurs engagements.

En plus de ces modifications, certaines notions ont également été précisées, notamment celle de «modification réglementaire importante», qui a été clarifiée en spécifiant qu'il s'agissait d'une modification portant sur l'usage, la hauteur ou la densité permises sur le site, et se traduisant par un nombre plus grand de logements ou une plus grande superficie de plancher résidentielle brute pouvant être construits.

UNE STRATÉGIE QUI A FAIT SES PREUVES

Après presque 15 ans de mise en œuvre, la Stratégie a donné des résultats significatifs, et ce, malgré son caractère exclusivement incitatif. En avril 2019, on dénombrait 105 ententes conclues dans le cadre de la Stratégie, touchant un potentiel d'un peu plus de 45 000 logements.

Ces ententes représentent un potentiel d'environ 6 560 logements sociaux. De ce nombre, près de 4 600 logements sociaux ont été réalisés ou sont en cours de réalisation dans les programmes de subvention AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal. La Stratégie a également permis d'amasser 23 M\$ en contributions financières destinées au logement social.

Plus de 5 800 logements abordables sont prévus dans les ententes conclues depuis le début de la Stratégie d'inclusion, dont 700 ont été mis en chantier dans les 18 derniers mois seulement.

On peut également dresser un bilan positif de la cohabitation dans ces projets. En effet, la Ville de Montréal a mandaté une équipe de chercheurs pour se pencher sur la qualité de vie dans les grands projets denses issus de la Stratégie d'inclusion. Ils ont constaté que la mixité sociale dans ces projets n'affectait pas la qualité de vie ni la cohabitation⁷. Le modèle d'inclusion privilégié par la Ville de Montréal, où les logements sociaux sont intégrés sur le même site, mais dans des bâtiments distincts, contribue selon les chercheurs à cette cohabitation réussie⁸.

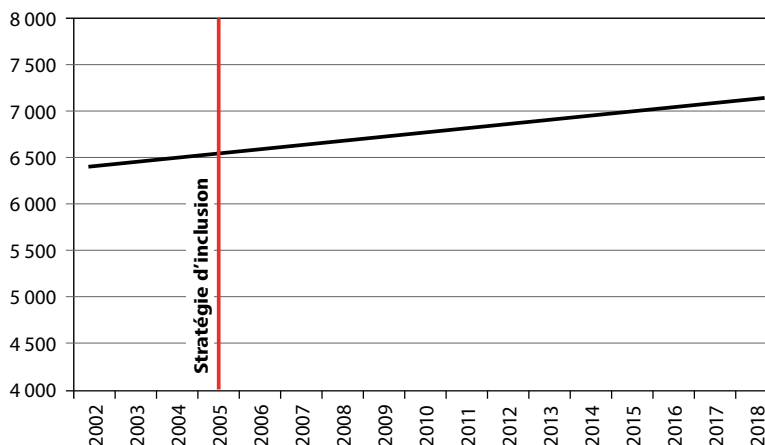
On constate d'autre part que la Stratégie d'inclusion n'a pas eu d'effets négatifs sur le marché immobilier résidentiel.

7. Germain, A., Leloup, X., Rose, D., et Torres, J. (2017). La qualité de vie dans les projets résidentiels denses. Balises concernant la cohabitation en contexte de mixité. INRS Urbanisation, culture et société.

8. Ce modèle d'inclusion, misant sur la construction de logements sociaux dans des bâtiments distincts mais bien intégrés sur le plan de l'architecture, s'appuyait notamment sur les conclusions de Dansereau, F., Charbonneau, S., Morin, R., Revillard, A., Rose, D., et Séguin, A.-M. (2002). La mixité sociale en habitation. INRS Urbanisation, culture et société. Repéré à http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/mixite_sociale_habitation.pdf

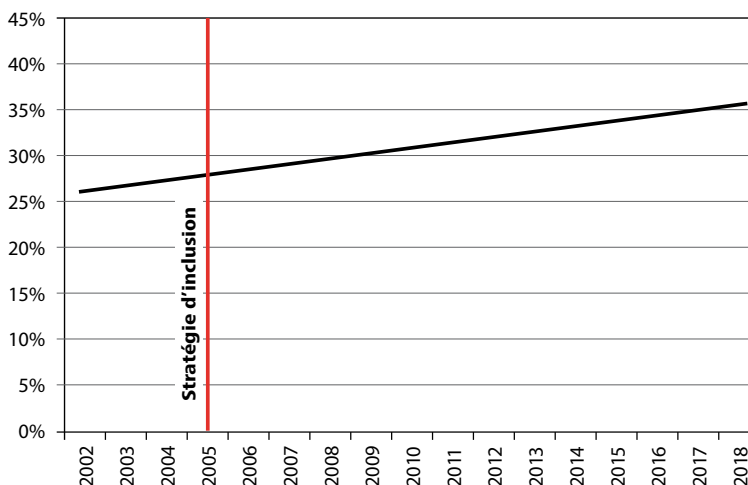
De fait, on constate une tendance globale à l'augmentation des mises en chantier sur le territoire de la Ville depuis 2002, et ce malgré l'adoption de la Stratégie en 2005.

Figure 2 : Tendance des mises en chantier annuelles, ville de Montréal, 2002 - 2018



De plus, signe que l'application de la Stratégie d'inclusion n'a pas mis en péril la compétitivité de Montréal par rapport aux autres villes de la région métropolitaine, la part de marché montréalaise dans les mises en chantier de la RMR a aussi augmenté depuis 2002, passant de 23 % à 33 %.

Figure 3 : Tendance de la part de la ville de Montréal dans les mises en chantier annuelles de la RMR, 2002 - 2018



La Stratégie a aussi démontré son succès par l'adhésion et l'intérêt qu'elle a suscités. Dès 2010, on comptait des ententes d'inclusion dans neuf arrondissements; aujourd'hui, la Stratégie a été appliquée dans 14 arrondissements. De plus, neuf arrondissements ont non seulement adhéré à la Stratégie, mais ils ont aussi adopté leur propre stratégie locale afin d'en dépasser les exigences.

D'autre part, la Stratégie d'inclusion est devenue avec les années une référence pour d'autres villes du monde en matière d'inclusion et de promotion de la mixité sociale. Plusieurs dizaines de présentations ont été effectuées par des représentants de la Ville de Montréal à propos de la Stratégie, principalement au Canada, mais aussi à l'étranger. La principale recension internationale des pratiques d'inclusion consacre d'ailleurs près d'un chapitre entier à l'expérience montréalaise⁹.

9. Calavita, N., et Mallach, A. (dir.). (2010). *Inclusionary Housing in International Perspective*. Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy.

DÉMARCHE D'ÉLABORATION

Même si la Stratégie a permis de bâtir une expérience solide, le *Règlement pour une métropole mixte* représente un changement majeur. Il s'agit d'un nouvel outil dont la conception et la mise en œuvre sont nécessairement distinctes de celles de la Stratégie.

La Ville de Montréal a donc élaboré ce règlement de manière ouverte et rigoureuse afin de bien en comprendre les possibilités, les implications et les impacts potentiels.

BILAN DE LA STRATÉGIE ET ANALYSES D'EXPÉRIENCES ÉTRANGÈRES

Le projet s'est amorcé à la fin de l'année 2017 avec un bilan de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion.

Un grand nombre de politiques et de rapports ont été consultés afin de documenter les pratiques actuelles en matière d'inclusion, les enjeux qu'elles soulèvent et les approches méthodologiques reconnues afin d'en tester la faisabilité. Aux États-Unis seulement, près de 900 juridictions différentes appliquent des mesures apparentées au zonage d'inclusion¹⁰. La popularité grandissante de ce type de mesure se traduit par une importante production d'analyses et de références.

ANALYSES ÉCONOMIQUES

La Ville de Montréal a élaboré ce règlement en se basant sur des analyses rigoureuses des effets possibles sur le marché de l'habitation. D'une part, elle s'est dotée d'un outil de calcul permettant de comparer les impacts sur différents projets types. D'autre part, le Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) a été mandaté pour analyser son impact général sur le marché, notamment en ce qui a trait aux mises en chantier et aux prix.

Les principales conclusions de ces analyses sont présentées à la fin de ce document; un résumé de la méthodologie est inséré en annexe.

CONSULTATIONS ET CONCERTATION

L'élaboration du règlement s'appuie aussi sur diverses activités de consultation et de concertation permettant de répondre aux principaux besoins en information de la Ville de Montréal. Cette démarche se conclut d'ailleurs par un mandat à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), qui tiendra des audiences sur le projet de règlement et la modification au Plan d'urbanisme qui y est associée.

Groupes de discussion avec des experts de l'immobilier

La Ville de Montréal a tenu deux rencontres avec des experts de l'immobilier résidentiel social et privé, aux mois de mai et août 2018. Ces rencontres ont repris en mars et avril 2019 sous la forme d'une table de discussion et de réunions thématiques ciblées. Elles visaient à tirer parti de l'expertise de différents acteurs du milieu de l'immobilier afin d'éclairer l'élaboration du règlement.

Rencontres avec les arrondissements

Trois rencontres ont été tenues avec les directeurs de l'aménagement urbain et des services aux entreprises des arrondissements. De plus, un comité technique sur la mise en œuvre a été mis sur pied. Il s'est réuni deux fois et il poursuivra ses travaux jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement.

Table ronde d'experts

Dans le contexte des études d'impact sur le marché, la Ville de Montréal a constitué une table ronde d'experts pour l'accompagner dans ses analyses. Son rôle consistait à commenter les méthodes, de même que les données et les hypothèses utilisées dans les analyses. Elle n'était pas directement responsable des analyses, mais apportait son éclairage afin de contribuer à la qualité des résultats. Elle était constituée de six experts provenant d'horizons divers.

¹⁰. Thaden, E., et Wang, R. (2017). Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices. Lincoln Institute of Land Policy. Repéré à https://www.lincolninstitute.edu/sites/default/files/pubfiles/thaden_wp17et1_0.pdf

LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

Conformément aux intentions du législateur, le *Règlement pour une métropole mixte* constitue un outil de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Il s'inscrit en ce sens dans la continuité de la Stratégie d'inclusion dont les principaux paramètres ont été introduits dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en 2004. Le Règlement nécessite d'ailleurs une mise à jour ciblée du Plan d'urbanisme, qui vient placer la diversité de l'offre résidentielle à l'avant-plan des objectifs municipaux. Cette mise à jour est menée parallèlement à l'adoption du règlement.

Le Règlement s'apparente aux autres outils de mise en œuvre du Plan d'urbanisme, comme les programmes de subvention et le règlement de zonage. Il augmente la capacité de la Ville de Montréal de mettre en œuvre ses objectifs en lui permettant d'intervenir sur certaines caractéristiques des logements, comme le prix et la taille, ce qu'un règlement de zonage ne peut accomplir.

De la même manière qu'une exigence quant à la hauteur, la densité ou l'usage, le *Règlement pour une métropole mixte* a des impacts sur le développement. Il ne doit cependant pas être assimilé à une taxe : s'il peut se traduire par des compensations financières, la perception de ces compensations n'en constitue pas la fonction. La fonction du règlement consiste, conformément aux objectifs du Plan d'urbanisme, à maintenir des quartiers diversifiés et à assurer une offre résidentielle équilibrée.

APPLICATION ET TERRITOIRES

Le Règlement introduit une nouvelle obligation pour tous les projets résidentiels de 450 m² ou plus : avant d'obtenir un permis de construction, il devient nécessaire de conclure avec la Ville de Montréal une entente sur l'offre de logement. Le Règlement s'applique aux demandes de permis pour la construction d'unités résidentielles, c'est-à-dire aux projets qui se traduisent par l'ajout d'unités résidentielles. Ainsi, un permis concernant la transformation d'un immeuble commercial en appartements est visé par le Règlement; un permis de rénovation d'un immeuble, sans ajout de logement, ne l'est pas.

Toutes les exigences du règlement sont basées sur les projets résidentiels, c'est-à-dire les logements bâtis sur un même emplacement¹¹. Un projet résidentiel peut comporter plusieurs bâtiments et chaque bâtiment, faire l'objet d'un permis de construction distinct. Aussi, lorsqu'un projet résidentiel nécessite plusieurs permis, une entente cadre est conclue pour l'ensemble du projet avant la délivrance du premier permis et reste active jusqu'à la finalisation du projet.

11. L'emplacement du projet résidentiel est un ensemble formé d'un ou de plusieurs lots qui répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :
- a fait l'objet d'une même résolution d'un conseil d'arrondissement visant à autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un même règlement visant à autoriser un projet en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;
- est composé de lots qui sont contigus ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par une voie de circulation et qui appartiennent, en tout ou en partie, à un même propriétaire ou à une personne liée à ce propriétaire ou sont acquis par ces personnes à l'intérieur d'une période de 2 ans à partir de la conclusion de l'entente.

Chaque entente doit être signée par le propriétaire du site et par la direction du Service de l'habitation, qui pourra déléguer dans certains cas cette responsabilité pour simplifier l'administration du règlement.

Le Règlement s'applique à tout projet résidentiel à l'exception des suivants :

- un projet résidentiel visant la réalisation d'une résidence pour étudiants qui appartient à une université, un CÉGEP ou toute autre institution d'enseignement, à un organisme à but non lucratif ou à une coopérative;
- un projet résidentiel visant exclusivement la réalisation de logements sociaux ou communautaires;
- un projet résidentiel visant la réalisation de logements locatifs abordables par un organisme à but non lucratif ou une coopérative et recevant une aide financière aux fins de la construction de logements locatifs abordables par un gouvernement, la Ville ou un de leurs mandataires;

- un projet résidentiel dont plus de 80 % des unités bénéficient d'un programme d'un gouvernement, de la Ville de Montréal ou d'un de leurs mandataires permettant de réduire la mise de fonds de l'acheteur à moins de 5 % du prix de vente (comme Accès Condos);
- un projet résidentiel réalisé sur un terrain vendu par la Ville et pour lequel une entente comprenant des obligations quant à l'offre de logement a déjà été conclue.

Les résidences pour personnes âgées et les résidences étudiantes sont exemptées des exigences en matière de logement familial.

TERRITOIRES D'APPLICATION

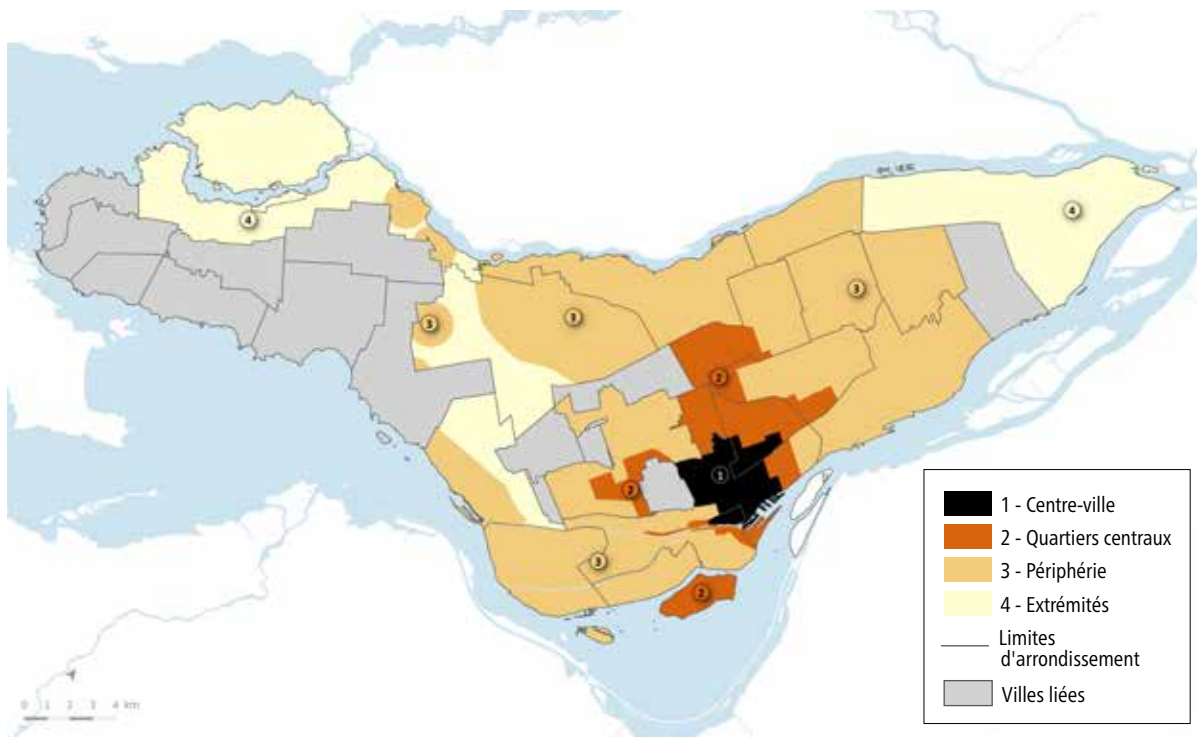
Aux fins de l'application des exigences du règlement, la ville est divisée en quatre territoires d'application.

Ces territoires sont établis à partir d'une analyse des valeurs foncières, adaptée afin de suivre, autant que possible, les limites des arrondissements.

Les quatre territoires sont les suivants :

- **Le centre-ville** correspond au territoire le plus central et où les valeurs foncières sont les plus élevées. Il est principalement constitué de l'ouest de l'arrondissement de Ville-Marie, du sud-ouest de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et du quartier Griffintown.
- **Les quartiers centraux** sont les quartiers denses qui se distinguent par des valeurs foncières plus élevées et un marché neuf surtout axé sur les petites unités.
- **La périphérie** couvre la majorité du territoire montréalais. Un rayon d'un (1) km aux abords des stations du Réseau express métropolitain situées aux extrémités est ajouté à ce territoire.
- **Les extrémités** correspondent aux territoires les moins denses et où les valeurs foncières sont les plus modérées, dans les arrondissements Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Pierrefonds-Roxboro et Île-Bizard-Sainte-Geneviève.

Figure 4 : Territoires d'application



Le Règlement fixe des exigences et offre une variété d'options pour satisfaire à celles-ci : cession d'un terrain en échange d'une contrepartie financière, vente ou location de logements sous un prix plafond, contributions financières, etc. Le résultat final est

une contribution correspondant à 20 % de logement social, 20 % de logement abordable et 20 % de logement familial. Selon le secteur et les options choisies par le constructeur, ces pourcentages varient.

LOGEMENT SOCIAL

La construction de logement social est l'une des priorités du règlement. C'est pourquoi les exigences en logement social sont fixées à 20 % pour tous les territoires et s'appliquent à tous les projets de 450 m² ou plus.

Qu'est-ce qu'un logement social?

Un logement social est un logement dont la construction est subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec. Présentement, cela correspond aux programmes Accès Logis Québec et Accès Logis Montréal (adopté dans la foulée de l'entente Réflexe Montréal).

Les logements sociaux et communautaires sont développés par des coopératives, des organismes à but non lucratif (OBNL) et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Dans la plupart des projets de logement social et communautaire, environ la moitié des ménages reçoivent une aide financière leur permettant de consacrer moins de 30 % de leurs revenus à se loger. L'autre moitié paie un loyer inférieur à la moyenne du marché.

MODES DE CONTRIBUTION

Trois modes de contribution sont possibles afin de satisfaire aux exigences en matière de logement social :

- la cession d'un immeuble en faveur de la Ville, sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main;
- une contribution financière;
- une combinaison de ces deux modes de contribution.

Les paramètres du règlement offrent différentes options permettant d'adapter le contenu des ententes aux particularités des projets. Le Règlement est paramétré de manière à inciter financièrement les constructeurs à faire une contribution sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main aussi souvent que possible.

CESSION D'UN IMMEUBLE

Dans son entente, le constructeur s'engage à céder un terrain à la Ville, terrain qu'elle utilisera pour construire des logements sociaux et communautaires. Seul l'un ou l'autre des immeubles suivants peut être cédé à la Ville :

- **un terrain vacant**, c'est-à-dire un ou plusieurs lots distincts, exempts de tout bâtiment, équipement, fondation ou autre structure hors-sol ou souterrain, respectant les normes environnementales en

vigueur pour une utilisation résidentielle, remblayé, compacté et nivelé;

- **un terrain comprenant un projet social et communautaire réalisé selon la formule clé en main**, c'est-à-dire un terrain comprenant un ou des bâtiments résidentiels dont la construction ou la rénovation ont été subventionnés par un programme de logement social et communautaire. Le Règlement n'encadre pas les caractéristiques des projets clés en main : c'est plutôt par le biais de son programme de subvention que la Ville définit les caractéristiques du projet social et communautaire livré par le constructeur.

Lorsqu'un terrain vacant est cédé, ce qu'on peut construire sur ce terrain doit équivaloir à 20 % de la taille du projet privé. Dans le cas d'un projet clé en main, c'est la superficie du bâtiment construit sur le terrain qui doit correspondre à 20 %.

Le terrain cédé peut se trouver n'importe où dans un rayon de deux (2) km du projet. Cependant, si le terrain cédé n'est pas contigu au projet privé, les exigences s'élèvent à 22 %. Cette mesure vise à inciter les constructeurs à réaliser des projets mixtes.

Cette dernière disposition s'applique différemment au centre-ville où, dans beaucoup de cas (comme une tour résidentielle occupant la totalité du lot où elle est construite), il est plus difficile d'inclure des logements sociaux sur site. Pour les projets au centre-ville, les exigences s'élèvent à 20 % en tout temps et le terrain peut être cédé n'importe où à l'intérieur de ce secteur.

Exemple

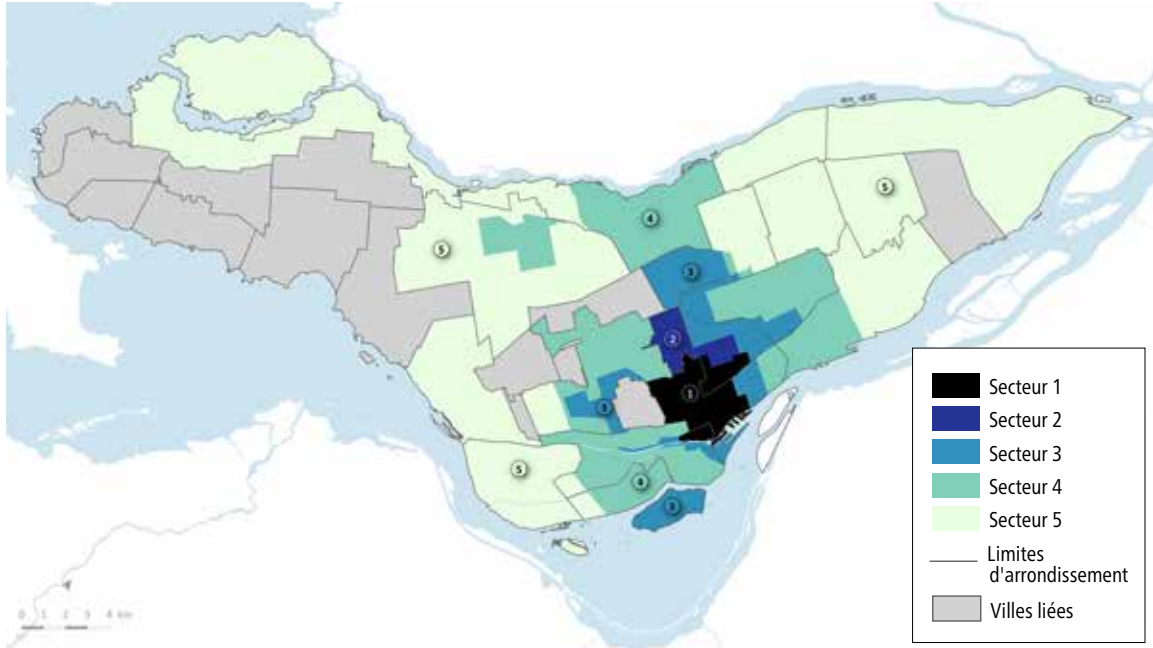
Pour un projet résidentiel totalisant 20 000 m², le lot à céder doit permettre la construction d'un projet social d'au moins 4 000 m². Pour tout projet hors du centre-ville, si le lot cédé n'est pas sur le même emplacement, le lot à céder doit permettre la construction d'un projet social de 4 400 m².

Les immeubles cédés sont assujettis à des normes de superficie minimale. En effet, les analyses de la Ville de Montréal indiquent que les projets de moins de 30 logements, de même que les projets de moins de 50 logements comprenant un ascenseur, sont les plus susceptibles d'afficher des problèmes de viabilité, au moment de la construction ou plus tard. Par conséquent, les plus petits projets (environ 150 logements et moins) verseront principalement des contributions financières.

CONTREPARTIE POUR LA CESSIION DU TERRAIN VACANT OU DU PROJET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE (CLÉ EN MAIN)

Que l'entente prévoie la cession d'un terrain vacant ou d'un projet social clé en main, une contrepartie est versée au constructeur. Son montant est établi selon la superficie résidentielle estimée du terrain, et selon le secteur de valeur où il se situe.

Figure 5 : Secteurs de valeur



Le constructeur reçoit, pour chaque mètre carré de plancher résidentiel constructible sur son terrain, le montant fixé dans le tableau plus bas.

Figure 6 : Montant de la contrepartie financière versée pour le terrain, par m² constructible, selon les secteurs de valeur

Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
552 \$	463 \$	383 \$	287 \$	213 \$

Si le terrain cédé chevauche deux secteurs de valeur, la contrepartie financière est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

Dans le cas d'un projet social et communautaire réalisé selon la formule clé en main, une subvention permettant la construction des logements est également versée à l'organisme concerné.

CESSION DU LOT OU DU BÂTIMENT À UN ORGANISME D'HABITATION DÉSIGNÉ

Conformément à la loi, le Règlement prévoit la cession du terrain ou du projet en faveur de la Ville. La Ville n'en est toutefois pas le destinataire final, puisqu'il revient à un organisme à but non lucratif en habitation, une coopérative d'habitation ou à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'assurer l'exploitation des logements sociaux et communautaires.

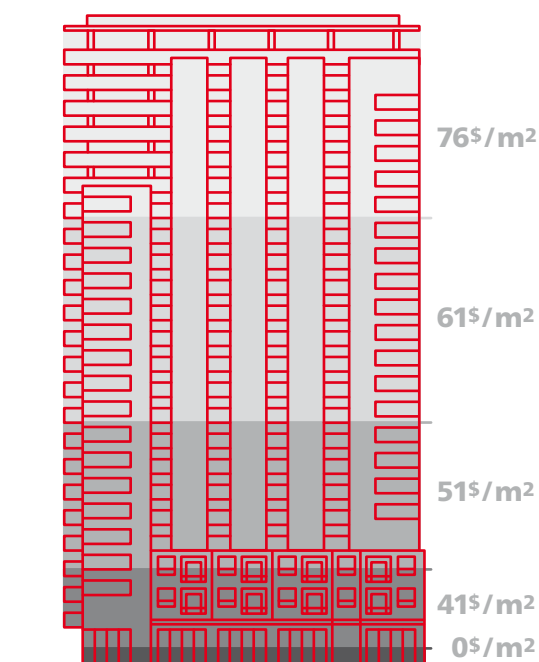
L'entente prévoira donc la cession de ce droit à un organisme désigné par la Ville.

CONTRIBUTION FINANCIÈRE – VOLET SOCIAL

Compte tenu des tailles minimales prévues au règlement, lorsque le projet est trop petit, l'engagement quant au logement social prendra la forme d'une contribution financière. Cette contribution est calculée en multipliant la superficie résidentielle du projet privé par les montants indiqués à la figure 7. Ces montants sont calculés par palier progressif selon la taille du projet, de sorte que la contribution est plus modeste dans le cas de projets de petite taille.

S'il le souhaite, le constructeur d'un grand projet peut également faire une contribution financière en lieu et place de la cession d'un terrain. Cependant, cette contribution devrait être plus élevée que le coût de la cession d'un terrain. En effet, le Règlement est conçu de manière à inciter financièrement les constructeurs à faire une contribution sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main aussi souvent que possible.

Figure 7 : Montant de la contribution financière par m² selon les paliers de superficie résidentielle et les secteurs de valeur



Montant par secteur de valeur pour le calcul de la contribution financière					
Paliers de superficie	1	2	3	4	5
450 à 1800 m ²	59\$	49\$	41\$	31\$	23\$
1801 à 9000 m ²	74\$	62\$	51\$	38\$	28\$
9001 à 12500 m ²	88\$	74\$	61\$	46\$	34\$
12501 à 22500 m ²	103\$	87\$	76\$	54\$	40\$
22501 m ² ou plus	118\$	99\$	82\$	61\$	46\$

Exemples

Pour un projet résidentiel totalisant **20 000 m²** dans le secteur 3, la contribution financière est calculée de la manière suivante (voir illustrations) :

41\$ par m² entre 450 m² et 1800 m²

51\$ par m² entre 1801 m² et 9000 m²

61\$ par m² entre 9001 m² et 12500 m²

76\$ par m² entre 12501 m² et 20000 m²

Total : 1,2 M\$

Pour un projet résidentiel totalisant **5 000 m²** dans le secteur 5, la contribution financière est calculée de la manière suivante :

23\$ par m² entre 450 m² et 1800 m²

28\$ par m² entre 1801 m² et 5000 m²

Total : 121 000 \$

COMBINAISON DE LA CESSION D'UN IMMEUBLE ET D'UNE CONTRIBUTION FINANCIÈRE

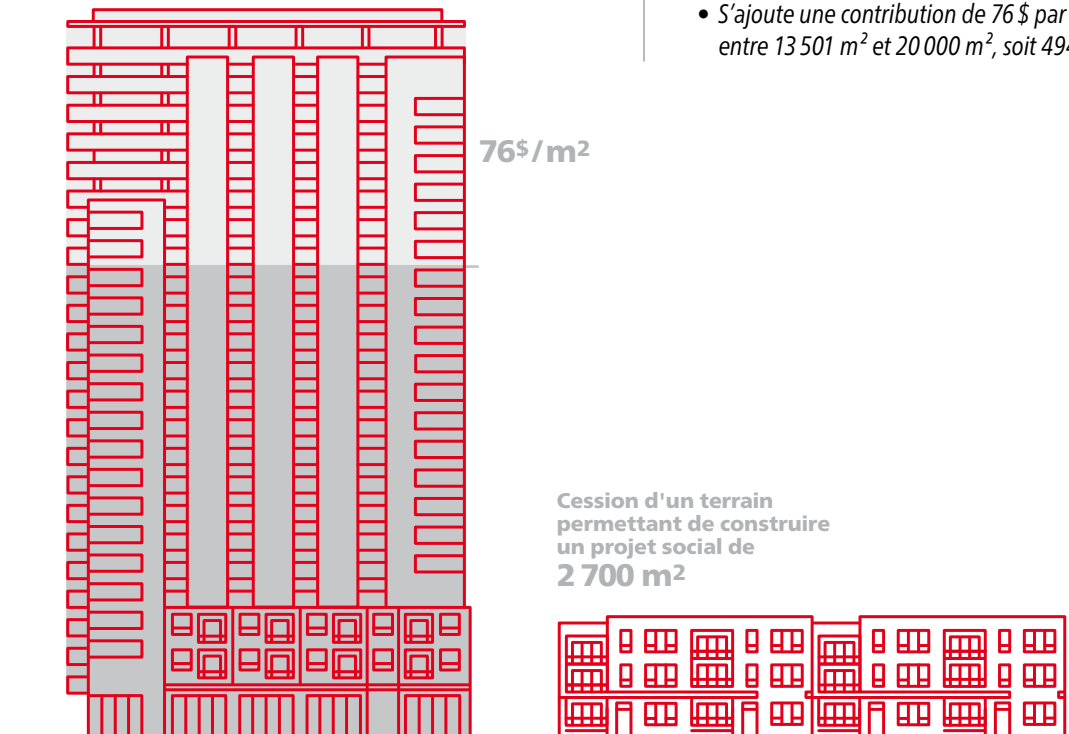
Si le terrain vacant cédé ou le projet clé en main cédé n'atteint pas les superficies résidentielles exigées (20 ou 22 % de la superficie résidentielle du projet privé), une contribution financière devra être versée afin de satisfaire pleinement aux exigences.

Aux fins de ce calcul, la cession de l'immeuble couvre les engagements pour les premiers mètres carrés du volet privé et la contribution financière couvre les engagements pour les derniers mètres carrés.

Exemple

Pour un projet résidentiel totalisant 20 000 m² dans le secteur 3, un lot permettant de réaliser un projet social et communautaire de 2 700 m² est cédé. Ce lot, correspondant à 13,5 % de la superficie du volet privé, est insuffisant. Il doit donc s'accompagner d'une contribution financière calculée de la manière suivante :

- Le lot cédé permet de couvrir les premiers 13 500 m² du projet résidentiel (puisque 2 700 m² correspond à 20 % de 13 500 m²).
- S'ajoute une contribution de 76 \$ par m² entre 13 501 m² et 20 000 m², soit 494 000 \$.



LOGEMENT ABORDABLE

En plus des exigences en logement social, le Règlement impose des exigences en logement abordable pour tous les projets de 50 unités ou plus.

Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

En pratique, un logement s'avère abordable ou non pour une personne en fonction de ses besoins et de sa capacité de payer. Ainsi, l'expression «logement abordable» renvoie dans le langage courant à toutes sortes de réalités : un logement social, un logement dont le prix est inférieur au marché, un logement plus modeste, etc. Les différents sens que revêt l'expression témoignent bien de la diversité des besoins en habitation.

Aux fins du règlement, le logement abordable est cependant défini plus clairement. Distinct du logement social, le logement abordable est un logement privé à vendre ou à louer, dont le prix est légèrement inférieur au marché ou égal à celui d'une unité de conception modeste.

Le volet abordable du règlement vient répondre aux besoins des accédants à la propriété et des locataires à revenu moyen. Le Règlement ne permet cependant pas à la Ville de contrôler les personnes ayant accès aux logements abordables : cela dépasserait les pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

NIVEAU D'EXIGENCE

Le Règlement exige 20 % de logements abordables dans tous les territoires, sauf au centre-ville, où, cette cible étant plus difficile à atteindre, l'exigence est abaissée à 15 %.

De ce nombre, le Règlement exige en tout temps un minimum de logements familiaux abordables correspondant à 5 % du total des logements. L'offre de logement familial abordable est une priorité du règlement et fait donc l'objet d'exigences spécifiques.

L'exigence en matière de logement familial abordable se traduira par une nouvelle offre résidentielle qui contribuera à répondre aux besoins des familles montréalaises. En effet, cela encouragera les constructeurs privés à offrir des unités de trois chambres plus compactes et modestes, distinctes de l'offre actuelle axée sur les logements plus haut de gamme. Certains constructeurs ont commencé à offrir ce produit; la Ville de Montréal veut amener toute l'industrie à faire un pas de plus pour répondre à la demande des familles.

Figure 8 : Synthèse des exigences en logement abordable

	Logement familial abordable	Logement abordable autre que familial	Total
Centre-ville	5 %	10 %	15 %
Autres territoires	5 %	15 %	20 %

Pour être abordable, le prix ou le loyer du logement doit respecter les plafonds présentés aux figures 9 et 10 ci-dessous.

Figure 9 : Prix¹² plafonds d'un logement abordable mis en vente, par typologie, selon le territoire d'application

Type de logement	Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Studio	225 000 \$	225 000 \$	200 000 \$	180 000 \$
1 chambre	280 000 \$	280 000 \$	250 000 \$	200 000 \$
2 chambres	325 000 \$	325 000 \$	280 000 \$	240 000 \$
3 chambres ou plus / logement familial	450 000 \$	450 000 \$	400 000 \$	350 000 \$

Figure 10 : Loyers¹³ plafonds d'un logement abordable offert en location, par typologie, selon le territoire d'application

Type de logement	Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Studio	880 \$	880 \$	675 \$	585 \$
1 chambre	1 040 \$	1 040 \$	810 \$	720 \$
2 chambres	1 440 \$	1 440 \$	990 \$	810 \$
3 chambres ou plus / logement familial	2 000 \$	2 000 \$	1 170 \$	927 \$

Les prix plafonds ont été déterminés en se basant sur les prix admissibles pour un logement neuf dans le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle. Quant aux loyers, ils proviennent d'une analyse des loyers moyens dans les immeubles neufs réalisés à partir des données du recensement de 2016.

Le constructeur peut aussi choisir de remplir les exigences du volet abordable par le versement d'une contribution financière. Celle-ci est calculée en multipliant le nombre de logements à réaliser par le montant approprié dans le tableau plus bas.

Figure 11 : Montant de contribution financière par logement abordable exigé, selon le type de logement et le territoire d'application

Type de logement	Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Logements familiaux abordables	45 000 \$	45 000 \$	27 000 \$	13 500 \$
Autres logements abordables	25 000 \$	25 000 \$	15 000 \$	7 500 \$

La Ville ne privilégie pas le versement de contributions financières. Les montants ont donc été haussés par rapport à ceux qui sont utilisés dans le cadre de la Stratégie afin d'inciter les constructeurs à choisir les autres options. De plus, des montants plus élevés sont prévus pour les logements familiaux abordables de façon à encourager encore plus fortement à les réaliser.

12. Les prix plafonds incluent les taxes et les ristournes et excluent tout espace de stationnement.

13. Les loyers plafonds incluent, le cas échéant, tous les services.

LOGEMENTS QUI BÉNÉFICIENT D'UN PROGRAMME D'AIDE À LA MISE DE FONDS

En plus de ces options, la Ville introduit une formule incitative afin d'encourager les constructeurs à associer les logements abordables exigés dans le cadre du règlement à des programmes facilitant l'accès à la propriété.

Plus spécifiquement, la Ville vise des programmes permettant de réduire à moins de 5 % du prix de vente la part de l'acheteur à la mise de fonds.

La Ville de Montréal favorise cette formule et mise sur son adoption par les constructeurs. En effet, l'aide à la mise de fonds permet de mieux rejoindre les ménages qui ont réellement besoin de logements abordables en facilitant grandement l'accès à la propriété. De plus, certaines formules d'aide à la mise de fonds comportent des dispositions favorisant la pérennité de l'offre abordable.

La Ville de Montréal ne rend pas obligatoire le recours à de telles formules, misant plutôt sur une approche flexible. Elle incite les constructeurs à y recourir en modulant les exigences à la baisse lorsqu'ils le font. Si le projet est situé au centre-ville, le Règlement exige donc la construction de 10 % d'unités abordables, dont 5 % d'unités familiales abordables. Si le projet est situé hors du centre-ville, il exige la construction de 15 % d'unités abordables, dont 5 % d'unités familiales abordables.

L'aide à la mise de fonds peut notamment prendre la forme d'une accréditation dans le programme Accès Condos de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Ce programme permet aux acheteurs d'accéder à la propriété avec un acompte de 1 000 \$. La SHDM avance un pourcentage du prix de vente (généralement 10 %) qui peut être appliqué à la mise de fonds. Au moment de la revente, elle récupère ce montant de même que la plus-value réalisée sur celui-ci.

La Ville de Montréal a travaillé avec sa société paramunicipale pour s'assurer que le programme pourrait être offert dans le contexte de l'application du règlement.

Figure 12 : Synthèse des exigences en logement abordable avec aide à la mise de fonds

	Logement familial abordable	Logement abordable autre que familial	Total
Centre-ville	5 %	5 %	10 %
Autres territoires	5 %	10 %	15 %

En plus d'Accès Condos, tout programme d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leurs mandataires qui permet de réduire la mise de fonds de l'acheteur à moins de 5 % du prix de vente sera reconnu dans le cadre de cette disposition du règlement.

Exemples

Un projet de 300 logements au centre-ville devra :

Option 1 : comprendre 45 unités abordables :

- 30 unités dont le type (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres) est au choix du constructeur;
- 15 unités familiales comprenant trois chambres et d'une superficie minimale de 86 m².

Option 2 : comprendre 30 unités abordables qui bénéficient d'un programme d'aide à la mise de fonds :

- 15 unités dont le type (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres) est au choix du constructeur;
- 15 unités familiales comprenant trois chambres et d'une superficie minimale de 86 m².

Option 3 : verser une contribution financière de 1 425 000 \$ au lieu de la réalisation des logements abordables exigés. Celle-ci sera calculée de la manière suivante :

Logements abordables non familiaux :
 $300 \times 10 \% \times 25\,000 \$ = 750\,000 \$$

+

Logements abordables familiaux :
 $300 \times 5 \% \times 45\,000 \$ = 675\,000 \$$

=

Contribution financière totale :
 $750\,000 \$ + 675\,000 \$ = 1\,425\,000 \$$

Un projet de 300 logements en périphérie devra :

Option 1 : comprendre 60 unités abordables :

- 45 unités dont le type (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres) est au choix du constructeur;
- 15 unités familiales comprenant trois chambres et d'une superficie minimale de 96 m².

Option 2 : comprendre 45 unités abordables qui bénéficient d'un programme d'aide à la mise de fonds :

- 30 unités dont le type (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres) est au choix du constructeur;
- 15 unités familiales comprenant trois chambres et d'une superficie minimale de 96 m².

Option 3 : verser une contribution financière de 1 080 000 \$ au lieu de la réalisation des logements abordables exigés. Celle-ci sera calculée de la manière suivante :

Logements abordables non familiaux :
 $300 \times 15 \% \times 15\,000 \$ = 675\,000 \$$

+

Logements abordables familiaux :
 $300 \times 5 \% \times 27\,000 \$ = 405\,000 \$$

=

Contribution financière totale :
 $675\,000 \$ + 405\,000 \$ = 1\,080\,000 \$$

COMBINAISON DES MODES DE CONTRIBUTION

Le Règlement prévoit aussi la possibilité pour un constructeur de combiner les modes de contribution.

LOGEMENT FAMILIAL

Un logement familial est une unité sociale, abordable ou au prix du marché, comportant au moins trois chambres et d'une superficie suffisante pour une famille.

Le Règlement établit cette superficie à 86 m² au centre-ville et dans les quartiers centraux et à 96 m² dans le reste de l'île.

Tous les projets de 50 unités ou plus doivent prévoir des engagements en matière de logement familial.

La cible globale du règlement en matière de logement familial est fixée à 20 %, sauf au centre-ville où elle est réduite à 15 %.

Cette cible se répartit sur le logement social, abordable et sur les autres unités.



Ainsi, il est établi qu'une part de cette cible correspondant à 5 % est couverte en tout temps par la contribution du projet à l'offre de logement social. Ce pourcentage est fixe et basé sur la part moyenne d'unités familiales dans les projets sociaux. En effet, lorsqu'un constructeur cède un terrain pour construire un projet social, on ne peut pas présumer de la nature du projet qui y sera construit : s'agit-il de logements pour familles, pour aînés, pour personnes seules ? Le constructeur n'a aucune prise sur cette décision, qui relève de la Ville et de l'organisme qu'elle finance. La part de logement familial social n'est donc pas encadrée par le Règlement.

La part de logement familial abordable correspond à 5 % des unités du projet, comme cela est expliqué dans la section précédente.

À ces exigences s'ajoute une part de logement familial sans contrôle de prix. Au centre-ville, elle est fixée à 5 % des unités; dans les quartiers centraux et en périphérie,

à 10 %. Ces cibles correspondent aux moyennes actuelles de production de logements de trois chambres dans ces marchés respectifs. Elles s'inscrivent donc dans la continuité des pratiques de l'industrie.

Aucune exigence de logement familial sans contrôle de prix ne s'applique dans les territoires « Extrémités », où l'offre de logements pour familles neufs ne répond pas à un besoin, puisqu'on y trouve un grand nombre de maisons unifamiliales sur le marché de la revente.

MODES DE CONTRIBUTION

Exemple

Un projet de 180 unités situé dans le secteur « quartiers centraux » (voir illustration), devra comporter 27 logements familiaux, soit 9 logements familiaux abordables et 18 logements familiaux sans contrôle de prix.

AUTRES RÉPARTITIONS DES EXIGENCES

Si une entente prévoit une contribution supplémentaire au logement social ou au logement familial abordable, cet effort est reconnu en réduisant d'autres exigences en contrepartie.

Le Règlement prévoit différents calculs de conversion afin de tenir compte des particularités de chacune des exigences.

INDEXATION ET SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE

À partir de l'adoption du règlement, tous les montants prévus sont indexés de 2 % annuellement, au 1^{er} janvier. L'indexation touche :

- le montant de la contrepartie financière pour les terrains cédés afin de répondre aux exigences du volet social;
- les prix de vente maximaux et les loyers maximaux pour le logement abordable;
- le montant des contributions financières.

Cependant, une fois fixés dans une entente, le montant de la contrepartie financière pour les terrains cédés et le montant des contributions ne sont pas indexés.

Les prix de vente et les loyers abordables le sont quant à eux jusqu'au moment de la vente ou de la signature du bail de chaque logement abordable.

De plus, un bilan de la mise en œuvre du règlement, prévu deux ans après son entrée en vigueur, permettra de revoir ces paramètres à la lumière des données économiques et démographiques les plus récentes.

MESURES TRANSITOIRES

ENTRÉE EN VIGUEUR

Afin de laisser au marché le temps de s'adapter aux nouvelles exigences, le Règlement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Jusqu'à cette date, la Stratégie d'inclusion continue de s'appliquer, en visant les projets qui requièrent une modification réglementaire majeure. De plus, la Stratégie d'inclusion sera révisée afin de mieux refléter les paramètres du règlement au moment de son adoption.

Exemption des projets pour lesquels des engagements d'inclusion ont été pris avant le dépôt de l'avis de motion sur le Règlement (17 juin 2019).

Les grands projets immobiliers se développent sur une longue période de temps. Aussi, à l'entrée en vigueur du règlement, certains projets en cours de construction seront encore liés à des ententes d'inclusion prises depuis 2005, en vertu de la Stratégie d'inclusion ou de stratégies mises en œuvre par des arrondissements. Ces ententes sont reconnues et permettent aux projets en question d'être exemptés du règlement.

Comme les engagements pris depuis 2005 prennent diverses formes, le Règlement prévoit une exemption large, pour tout projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris avant le 17 juin 2019, dans la mesure où celui-ci répond minimalement aux critères suivants :

- il vise l'une ou l'autre des obligations suivantes en matière de logements sociaux et communautaires, obligation réalisée ou faisant l'objet d'une garantie suffisante : la cession d'un immeuble (terrain vacant ou projet social et communautaire clé en main) ou encore le versement d'une contribution financière à la Ville de Montréal pour la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- il est pris sous forme écrite, en faveur de la Ville de Montréal, et fait l'objet du dépôt d'une lettre de garantie bancaire dont le bénéficiaire est la Ville de Montréal, de la publication d'un acte d'hypothèque immobilière en faveur de la Ville de Montréal ou de l'acceptation d'une convention d'acquisition clé en main conclue avec un organisme sans but lucratif, une coopérative d'habitation ou l'Office municipal d'habitation.

À noter que seules les demandes de permis pour les phases d'un projet résidentiel faisant déjà l'objet d'un engagement ne sont pas assujetties au règlement.

Exemption des projets pour lesquels des engagements d'inclusion ont été pris entre le 17 juin 2019 et l'entrée en vigueur du règlement (1er janvier 2021)

Les mesures transitoires décrites plus haut auront été rendues publiques au moment de l'adoption du projet de règlement, soit le 17 juin 2019. Dès lors, afin de s'assurer que tous les engagements permettant de bénéficier d'une exemption répondent à des normes minimales, ceux-ci devront au moins satisfaire aux obligations de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables), respecter ses modalités de calcul et faire l'objet d'une acceptation écrite par la direction du Service de l'habitation.

RETOMBÉES ET IMPACTS

DES RETOMBÉES STRUCTURANTES

Le *Règlement pour une métropole mixte* est un outil structurant qui permettra d'accroître la production de logements sociaux, abordables et familiaux¹⁴.

600 LOGEMENTS SOCIAUX ET 3,3 M\$ POUR FINANCER L'ACHAT DE TERRAINS

Selon les projections, il se traduira annuellement par des cessions d'immeuble permettant de construire 600 logements sociaux. Ces résultats dépassent les moyennes historiques de la Stratégie d'inclusion, les logements sociaux prévus dans les ententes issues de celle-ci représentant une moyenne d'environ 390 unités par année¹⁵.

Comme il s'étend à un grand nombre de projets de plus petite taille, pour lesquels on ne pourra satisfaire aux exigences sous forme de cession d'immeuble, le *Règlement pour une métropole mixte* produira des contributions financières substantielles au profit du logement social : 13,7 M\$ par année. Une partie importante de cette somme sera allouée à la hausse des compensations pour les terrains, qui passent de 133 \$ par m² constructible à des montants variant entre 213 \$ et 552 \$ par m² constructible (voir plus haut).

Un montant représentant environ 3,3 M\$ par année restera disponible pour financer l'achat de terrains hors des projets d'inclusion. Cette somme est environ deux fois plus élevée que les 1,7 M\$ provenant annuellement des ententes issues de la Stratégie d'inclusion.

1 000 LOGEMENTS ABORDABLES, DONT 300 FAMILIAUX

Les retombées en logement abordable sont aussi significatives, pouvant toucher environ 1 000 logements par année. Il s'agit de résultats beaucoup plus élevés que ceux de la moyenne attribuable à la Stratégie d'inclusion, qui se situe à un peu plus de 400 logements abordables par année.

Ce nombre pourra varier en fonction des réponses de l'industrie, selon qu'elle choisit de combiner ces logements à une aide à la mise de fonds ou privilégie les contributions financières. Il permet cependant, en le comparant aux résultats de la Stratégie d'inclusion, de mesurer l'ampleur de la nouvelle réglementation.

Amélioration notable, l'exigence de logements abordables familiaux permettra la construction de 300 logements de ce type, une offre résidentielle largement absente du paysage immobilier.

500 LOGEMENTS FAMILIAUX AU PRIX DU MARCHÉ

À ces 300 logements familiaux abordables s'ajoutent 500 logements familiaux au prix du marché qui assureront une croissance continue de l'offre dans ce créneau.

Prises dans leur ensemble, les retombées du *Règlement pour une métropole mixte* hausseront significativement la diversité de l'offre sur le marché montréalais. Sans règlement, c'est à un rythme modeste et au gré des dérogations réglementaires que la Ville de Montréal peut assurer une offre résidentielle inclusive. Grâce au règlement, les Montréalais vivront en 2030 dans une ville plus mixte, où les résultats du règlement auront créé un effet structurant : 6 000 logements sociaux en inclusion auxquels s'ajoutent 33 M\$ pour la réalisation de logements sociaux supplémentaires, 3 000 logements abordables pour familles, des milliers de logements abordables réalisés au moyen d'une formule pérenne, sans compter les autres logements abordables et familiaux. Combiné avec les autres outils d'habitation de la Ville de Montréal, le *Règlement pour une métropole mixte* est un outil incontournable pour offrir aux Montréalais un lieu digne où se loger.

14. Les retombées totales du règlement varieront selon l'évolution du marché. Les projections qui suivent sont basées sur les mises en chantier moyennes 2016-2018.

15. Moyenne annuelle excluant les ententes issues de la vente de terrains municipaux. En effet, les terrains municipaux continueront de faire l'objet d'ententes spécifiques, négociées hors des exigences réglementaires. Cette moyenne atteint 460 unités par année en ajoutant les terrains municipaux.

UN OUTIL PLUS PRÉVISIBLE, VIABLE ET ADAPTÉ

Les retombées du *Règlement pour une métropole mixte* dépassent la production d'une offre de logement social, abordable et familial. Avec son règlement, la Ville se donne et donne aux acteurs montréalais du développement un outil plus prévisible, viable et adapté. Tout en s'appuyant sur l'expérience de la Stratégie d'inclusion, il permet de dépasser certaines de ses limites actuelles.

UNE APPLICATION UNIFORME ET PRÉVISIBLE

Adopté par le conseil municipal, le Règlement s'applique à l'ensemble des arrondissements et ne peut donc, contrairement à la Stratégie, varier selon les frontières administratives.

Le Règlement laisse au constructeur le choix quant au mode de contribution qu'il privilégie; ainsi, au moment de planifier son projet, le constructeur peut décider s'il souhaite céder un terrain ou faire une contribution financière, et calculer le coût de chacune des options sur la base de paramètres connus à l'avance.

Toute modification au règlement sera également connue à l'avance, puisqu'elle nécessitera une résolution du conseil municipal précédé d'une consultation publique¹⁶.

DES EXIGENCES ADAPTÉES AU CONTEXTE ET À LA TAILLE DES PROJETS

La Stratégie d'inclusion prévoit des niveaux de contribution financière différents selon les territoires. Le Règlement introduit plusieurs variations supplémentaires : montants de compensation pour les terrains cédés aux fins de logement social, pourcentages de logements abordables et familiaux exigés, prix et loyers abordables, taille des logements familiaux. Ces variations permettent d'adapter les exigences aux réalités immobilières de chaque secteur.

Montréal est reconnue pour son offre de logement plus élastique que celle des autres grandes villes canadiennes : l'augmentation de la demande s'y traduit par une augmentation plus rapide des mises en chantier¹⁷. Cette élasticité est notamment attribuable à la présence de nombreux petits constructeurs qui peuvent réagir rapidement à une évolution du marché, avec des projets de taille modeste et dont la construction est moins coûteuse¹⁸. Afin d'assurer le maintien de ces petits constructeurs dans l'écosystème montréalais, le Règlement comporte des exigences modestes pour les projets de petite taille, avec un impact financier marginal.

16. Consultation en vertu de l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

17. Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018). Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada. Repéré à : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/examining-escalating-house-prices-in-large-canadian-metropolitan-centres>

18. Pierre Fortin. (2018, 9 mars). «Montréal 1, Toronto 0», dans *Les Affaires*. Repéré à : <https://lactualite.com/lactualite-affaires/montreal-1-toronto-0/>

UN CALIBRAGE AXÉ SUR LES CONTRIBUTIONS SOUS FORME D'IMMEUBLE

Dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, lorsqu'un constructeur cède un terrain pour la réalisation de logements sociaux, il reçoit une compensation équivalant à 133 \$ par m² constructible¹⁹. Ce montant provient de la Politique de vente des terrains municipaux adoptée en 2002 et n'a pas été ajusté depuis cette date; il ne varie pas non plus selon les secteurs de la ville. Résultat, ce montant de compensation s'avère de plus en plus éloigné des valeurs marchandes et représente aujourd'hui une perte majeure pour les constructeurs, particulièrement en secteur central. Le paiement d'une contribution financière s'avère beaucoup plus avantageux.

Le Règlement inverse ce rapport : il bonifie substantiellement les compensations, lesquelles atteignent entre 213 \$ et 552 \$ par m² constructible selon le secteur²⁰. De plus, il instaure un calcul par palier progressif des contributions financières qui a comme effet de limiter l'impact sur les petits projets et d'inciter, pour les grands projets, à la cession d'un terrain. Le Règlement devrait notamment rendre plus attrayante la cession de terrains au centre-ville, ce qui permettra d'assurer une diversité d'offre dans ce secteur en pleine transformation.

UNE GESTION CENTRALISÉE DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES

Créé en 2012, le Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion vise à gérer les sommes reçues dans le cadre de sa mise en œuvre. Deux comptes de dépôt corporatifs ont été créés, aux fins du logement social et communautaire et du logement abordable privé ou pour familles respectivement. De plus, une comptabilité distincte est maintenue pour chacun des 19 arrondissements. Il en résulte 38 fonds distincts, dont la très grande majorité peine à atteindre un solde suffisant pour soutenir des opérations de développement immobilier. Les sommes ainsi fragmentées sont à risque d'être sous-utilisées.

Le Règlement fera place à une gestion plus centralisée des sommes dédiées au logement social, ce qui permettra notamment de financer la hausse des contreparties financières versées pour la cession d'un terrain.

Certaines sommes associées au logement abordable pourraient, en outre, être utilisées pour soutenir le développement de logements abordables pérennes.

19. Soit 12 000 \$ par logement social constructible, calculé sur la base d'un logement social typique de deux chambres et des aires communes qu'il requiert, totalisant 90 m² bruts.

20. Soit entre environ 19 000 \$ et 50 000 \$ par logement social constructible.

DES IMPACTS RAISONNABLES SUR LE MARCHÉ

Un règlement mal conçu ou trop exigeant pourrait entraîner des effets contraires aux objectifs de la Ville de Montréal, comme une augmentation marquée des prix ou une chute des mises en chantier. La Ville de Montréal a donc adopté une approche équilibrée dans l'élaboration de son *Règlement pour une métropole mixte* afin d'obtenir des retombées structurantes tout en entraînant des impacts modestes sur le marché.

COMPARAISON AVEC LA STRATÉGIE D'INCLUSION

Les analyses qui suivent prennent comme point de départ des projets qui n'étaient assujettis à aucune exigence en matière de logement social, abordable ou familial et leur appliquent le Règlement. Elles ne tiennent pas compte des projets qui auraient été visés par la Stratégie d'inclusion. Pour ces projets, l'impact marginal du règlement est minime – dans certains cas, il s'avère même positif. Or, la Stratégie d'inclusion touche déjà près de 50 % des unités en chantier à Montréal²¹.

Les projets assujettis à la Stratégie bénéficient d'un changement réglementaire à la hauteur, la densité ou l'usage qui crée une plus-value compensant au moins partiellement le coût des mesures d'inclusion. Pour ces projets, l'impact économique net de la réglementation sera nécessairement plus modeste.

ANALYSE DE FAISABILITÉ : MODÉLISATION DE PROJETS TYPES

Le premier volet de l'analyse consiste en une modélisation de différents projets de copropriétés. L'outil développé par la Ville de Montréal, en collaboration avec des consultants de l'industrie immobilière, construit des projets types et leur applique différents scénarios d'exigence réglementaire. Cette modélisation s'apparente à une analyse pro forma utilisée dans l'industrie immobilière et correspond à une pratique standard pour les municipalités qui se dotent d'un règlement sur le logement abordable. Un résumé de la méthodologie employée est joint en annexe.

La mesure utilisée pour exprimer les résultats est un indice d'impact sur les prix. Celui-ci consiste à distribuer sur l'ensemble des unités autres que les unités abordables le coût du règlement de manière à maintenir le profit net²². Dans ce calcul, le profit du constructeur reste constant.

Les principaux projets modélisés et les variantes d'application du règlement utilisées sont en annexe.

PRINCIPALES CONCLUSIONS : UN INDICE ENTRE 1% ET 4%

La modélisation indique que, dans l'ensemble, le *Règlement pour une métropole mixte* entraîne des impacts raisonnables sur le marché. Compris entre 1 % et 2 % sur la plupart du territoire, l'impact sur les prix, sans autres incitatifs, ne dépasse pas 4 % au centre-ville. En y ajoutant les incitatifs prévus, il baisse à 3,2 % au centre-ville et à des niveaux encore plus limités dans le reste du territoire.

21. Cet estimé est basé sur une comparaison des projets liés à des ententes et des projets en construction recensés par le Groupe Altus dans son Outil Condo, pour les 2e et 4e trimestres de 2018. Les données d'Altus couvrent les projets de copropriétés de 20 unités ou plus. Nous posons l'hypothèse que les projets locatifs sont visés par des ententes dans une même proportion que les projets de copropriétés.

22. Cet indice reprend la méthode employée par le Groupe Altus dans son étude pour l'industrie de l'immobilier dans Shirley, V. (2019). Logement social et abordable à Montréal : à la recherche de solutions viables. Groupe Altus.

La modélisation permet également de formuler les observations suivantes :

Le Règlement a un impact marginal sur les projets de moins de 50 unités. Il est en effet conçu pour avoir un effet modeste sur les petits constructeurs qui jouent un rôle crucial dans l'équilibre du marché immobilier montréalais.

- La Ville de Montréal a mis en place des incitatifs, comme les subventions à la décontamination et la réduction des exigences en logement abordable. Ceux-ci réduisent significativement l'impact du règlement.
- Les unités abordables familiales au centre-ville ont un impact plus significatif, ce qui explique l'impact global plus important dans ce secteur. Notons que l'impact modélisé représente un cas de figure où le constructeur choisit de construire les unités abordables familiales. Il est également possible de payer une contribution financière en lieu et place de la construction des unités, avec un impact financier moindre sur un projet moyen.
- En dehors du centre-ville, les unités abordables ont un impact marginal, puisque leurs prix ne représentent pas un écart important par rapport au marché. L'essentiel de l'impact est attribuable aux exigences en logement social, lequel a été minimisé grâce au niveau des compensations financières offertes au constructeur en échange de la cession d'un terrain.

La modélisation permet de mesurer l'impact de la redevance en transport à l'égard du Réseau express métropolitain (REM)²³. Prises isolément, les redevances du REM ont un indice d'impact significatif sur les prix, variant approximativement entre 2,5 % et 3,5 %. Les redevances REM sont exigées sur une petite proportion du territoire montréalais, correspondant à 30 % du centre-ville et quelques autres secteurs, principalement dans l'ouest de l'île.

La modélisation permet également de mesurer l'impact de la révision du *Règlement sur les frais de parcs* adoptée en juin 2017. Cette révision peut représenter un impact sur les prix d'environ 1 % pour des bâtiments de haute densité et d'environ 2 % pour des bâtiments de plus faible densité. Il est cependant délicat d'additionner ces résultats à l'impact du *Règlement pour une métropole mixte*, puisque cette révision sera au moins partiellement absorbée par le marché au moment de son entrée en vigueur, en 2021.

Modélisation d'un projet locatif

Ces modélisations sont basées sur un projet de copropriété. En complément, un consultant a été mandaté afin de réaliser une analyse similaire pour un projet locatif de 180 unités au centre-ville²⁴.

Le consultant a calculé un indice d'impact sur les loyers, en augmentant les loyers au niveau requis pour retrouver le taux de rendement initialement prévu.

La modélisation résulte en un indice de croissance des loyers qui se situe entre 2,1 % et 3,2 %, selon que les engagements pour le volet abordable sont réalisés sous forme de contribution financière ou de logements.

Basée sur une méthodologie distincte, cette modélisation permet de conclure que les impacts sur les projets locatifs sont comparables aux impacts sur les projets de copropriété.

ANALYSE DE FAISABILITÉ : IMPACTS SYSTÉMIQUES

En plus des modélisations effectuées par la Ville de Montréal en collaboration avec ses consultants, le CIRANO a également été mandaté pour analyser les impacts systémiques du règlement. Le CIRANO est un centre interuniversitaire offrant des services de recherche aux organisations, notamment sur des questions économiques. L'offre du CIRANO a été retenue au terme d'un processus d'invitation à soumissionner auquel quatre firmes ont été conviées; deux soumissions ont été reçues.

RÉSUMÉ DE LA MÉTHODOLOGIE

Une liste d'environ 4 300 terrains développables a été transmise par la Ville de Montréal. Cette liste a été constituée à l'aide de deux sources :

- une liste de terrains vacants, constituée grâce à une mise à jour des données existantes;
- une liste de bâtiments à redévelopper (ex. : ancien garage, ancienne usine). À la suite d'une analyse historique du rôle foncier, ceux-ci ont été sélectionnés en repérant les unités foncières dont le bâti représente moins de 45 % de la valeur.

23. Pour plus de détails sur les redevances du REM, voir : Autorité régionale du transport métropolitain. (2018, 21 décembre). *Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain*. Guide d'application. Repéré à https://www.artm.quebec/wp-content/uploads/2019/01/GuideApplication_ed03.pdf

24. PBA Immobilier (2019). Projections financières : développement résidentiel locatif. Locatif centre-ville.

L'équipe du CIRANO a ensuite programmé, à partir des modélisations de projets types décrites plus haut, un outil qui construit sur chacun de ces terrains le projet de copropriété le plus rentable. Seuls les projets atteignant un seuil minimal de rentabilité ont été retenus. Le nombre total de projets et leur distribution sur le territoire ont été ajustés en fonction des statistiques sur les mises en chantier.

Les exigences en logement social, abordable et familial ont ensuite été appliquées. Utilisant une approche développée au Turner Center for Housing Innovation de l'Université de Californie à Berkeley²⁵, l'équipe du CIRANO a ensuite calculé la probabilité qu'un projet se développe, compte tenu du budget disponible pour acheter le terrain, une fois les coûts du règlement déduits. Dans cette première étape de l'analyse, les résultats se traduisent par une simple diminution des mises en chantier, sans impact sur les prix.

Le CIRANO a par la suite testé différents ajustements de prix et leur effet sur les mises en chantier. Des augmentations de 2 %, de 4 % et plus ont été modélisées.

Enfin, différents scénarios de déplacement de la demande en banlieue ont été effectués.

Notons que, conformément à la méthode du Turner Center, la modélisation du CIRANO comporte, là où cela est requis, un ajustement des marges bénéficiaires des constructeurs, lesquelles sont ramenées à un seuil minimal de viabilité (fixé à 12 %, calculé sur le coûtant, pour les fins de l'analyse).

De plus, pour simplifier son analyse, le CIRANO s'est basé dans tous les cas sur les coûts de la contribution financière, qui est l'option la plus coûteuse pour les constructeurs pour tous les projets dépassant un seuil d'environ 150 logements.

RÉSULTAT : UNE AUGMENTATION MOYENNE DE 2 %

Les analyses du CIRANO confirment l'impact globalement raisonnable du *Règlement pour une métropole mixte*.

En effet, une hausse de prix moyenne de 2 % par unité suffirait à couvrir la perte de profit, de sorte que les projets conserveraient la même probabilité de développement. Autrement dit, dans la mesure où les prix augmentent de 2 % en moyenne, on verrait le rythme des mises en chantier se maintenir à Montréal sans avoir à déplorer la perte d'aucun développement au profit de la banlieue.

En ajoutant d'autres variables, soit les redevances REM, les frais de parcs²⁶ et les subventions municipales pour la décontamination, l'impact reste modeste. Dans la mesure où les prix augmentent de 2 % en moyenne, les mises en chantier à Montréal ne baissent que de 2,3 %, ce qui correspond à 130 unités.

AJUSTEMENT DES PRIX DU FONCIER

Ces résultats doivent être complétés par des considérations sur l'ajustement potentiel du prix du foncier.

En effet, la recherche sur l'impact des règlements d'inclusion indique que, dans la mesure où les exigences règlementaires sont claires et prévisibles, les constructeurs vont les incorporer dans leur montage financier et ajuster progressivement le prix qu'ils paient pour les terrains afin de tenir compte de ce nouveau coût²⁷. Les propriétaires de terrain peuvent évidemment refuser de vendre et attendre que l'évolution du marché leur permette d'atteindre le prix souhaité, mais il est possible que la croissance des prix des terrains ralentisse jusqu'à ce que le marché se rééquilibre.

25. MacDonald, G. (2016). The Effect of Local Government Policies on Housing Supply. Berkeley : Turner Center for Housing Innovation. Repéré à http://turnercenter.berkeley.edu/uploads/The_Effect_of_Local_Government_Policies_on_Housing_Supply.pdf

26. Ajoutés ici seulement pour le secteur centre-ville, car la modification du calcul des frais de parcs marquait un changement plus significatif dans l'arrondissement de Ville-Marie.

27. Voir par exemple : Calavita, N. et Mallach, A. (dir.). (2010). Inclusionary Housing in International Perspective. Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy Williams, S., Carlton, I., Juntunen, L., Picha, E. et Wilkerson, M. (2016). The Economics of Inclusionary Development. Washington, DC : Urban Land Institute. Repéré à <https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/Economics-of-Inclusionary-Zoning.pdf>

ANNEXE : MODÉLISATION DE PROJETS TYPES — MÉTHODOLOGIE

Afin d'éclairer la faisabilité de son projet de règlement, la Ville de Montréal s'est dotée d'un outil permettant de modéliser une gamme de projets résidentiels et de tester sur eux l'effet de différents paramètres.

Cet outil visait à accompagner l'élaboration du règlement en éclairant l'impact probable de différents paramètres. Il permettait notamment de comparer différents scénarios et de calibrer les exigences.

Il est bâti sur des données objectives quant aux coûts, aux revenus et aux paramètres financiers. En outre, il tient compte de la réalité du développement immobilier en intégrant une dimension temporelle.

L'outil modélise des projets types et permet d'observer les impacts réglementaires subis. Il donne donc des indications pertinentes quant à la faisabilité du règlement, mais il ne s'agit pas d'une analyse permettant de quantifier précisément l'impact financier du règlement sur un projet en particulier ni sur l'ensemble du marché.

MODÉLISATION DE PROJETS TYPES

Les analyses sont basées sur une approche pro forma très répandue pour les analyses de faisabilité de règlement visant l'offre de logement abordable. En résumé, une telle analyse consiste à établir un budget pour un projet typique : les coûts de réalisation (terrain, construction, coûts indirects), les revenus et les paramètres financiers (taux d'intérêt, rendement, etc.) On applique ensuite les exigences réglementaires afin de tester leur impact sur la viabilité de ces projets.

Cette approche :

- est recommandée par un groupe d'experts qui s'est penché sur les meilleures pratiques en matière d'étude d'impact pour ce type de règlement²⁸;
- est l'approche la plus largement utilisée dans les études de ce type²⁹, y compris par la Ville de Montréal pour le projet de stratégie d'inclusion, en 2004;
- est essentiellement la même que celle utilisée par le Groupe Altus pour l'analyse d'impact commandée par l'industrie de l'immobilier³⁰.

PARTICULARITÉS DE L'ANALYSE

56 projets possibles

Compte tenu de la diversité et de l'étendue du territoire montréalais, la Ville de Montréal a voulu se doter d'un outil qui permettrait d'analyser les impacts sur une diversité de projets. L'outil qui a été bâti permet donc de modéliser les impacts sur 56 projets différents, résultats de la combinaison entre huit types de bâtiments et sept secteurs de valeur.

Les huit types de bâtiments sont :

- ensemble d'unifamiliales;
- ensemble de duplex;
- bâtiment de trois étages à ossature de bois;
- bâtiment de 4 à 6 étages à ossature de bois, avec ascenseur;
- bâtiment de 4 à 6 étages, en béton, avec ascenseur;
- bâtiment de 6 à 9 étages en béton;
- bâtiment de 10 à 19 étages en béton;
- bâtiment de 20 étages ou plus en béton.

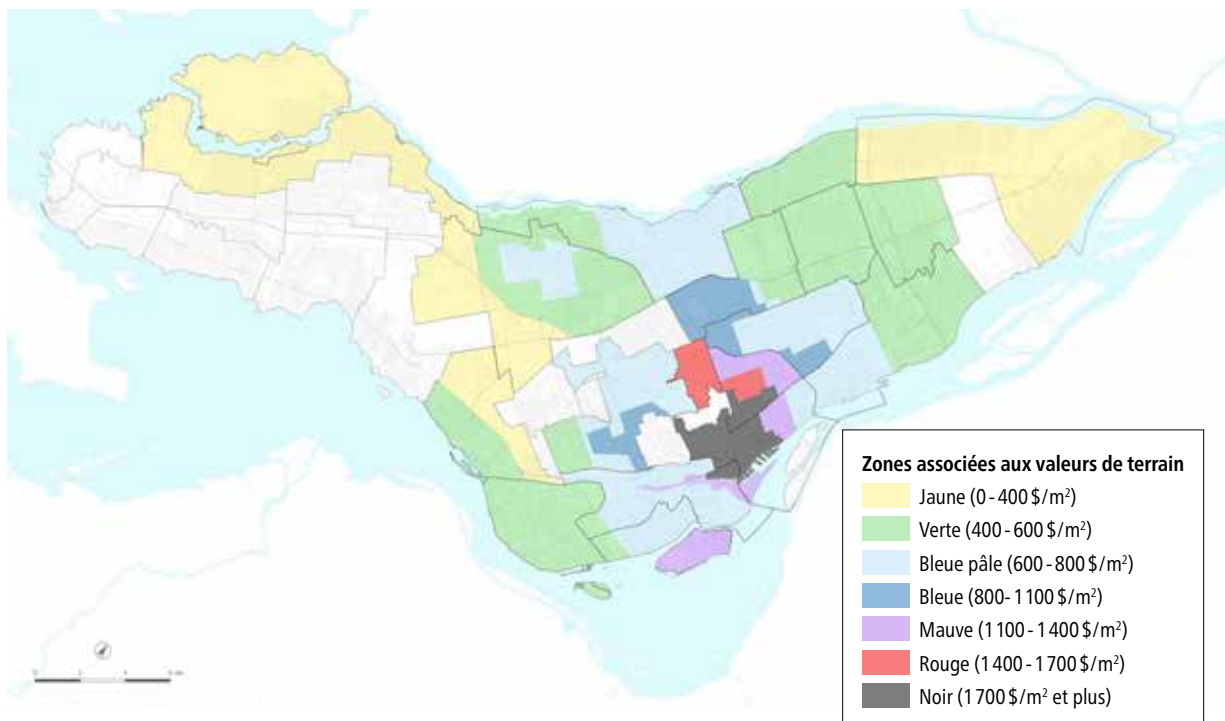
28. Grounded Solutions Network, Turner Center for Housing Innovation et Lincoln Institute of Land Policy. (2018). Strengthening Inclusionary Housing Feasibility Studies: Convening Report. Grounded Solutions Network. Repéré à <https://inclusionaryhousing.org/wp-content/uploads/2018/11/ih-feasibility-studies-convening-report.pdf>.

29. Voir par exemple : BAE Urban Economics, Inc. (2015). Market and Financial Study NYC Mandatory Inclusionary Housing. Repéré à https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/mih/bae_report_092015.pdf. David Paul Rosen & Associates. (2016). Portland Inclusionary Housing Study Rental Housing Economic Feasibility Results. Portland : City of Portland. Repéré à <https://www.portlandoregon.gov/phb/article/653630> Seifel Consulting Inc. (2012). Inclusionary Housing Financial Analysis. San Francisco : San Francisco Mayor's Office of Housing. Repéré à <http://www.seifel.com/index.php/library?task=document.viewdoc&id=502> Weiss, E. (2016). Economic Analysis of MHA. Community Attributes Inc. Repéré à http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HALA/Policy/2016_1129%20CAI%20HALA%20Economic%20Analysis%20Summary%20Memorandum.pdf

30. Shirley, V. (2019). Logement social et abordable à Montréal : à la recherche de solutions viables. Groupe Altus.

Quant aux secteurs de valeur, leur délimitation a été établie à partir du rôle foncier en 2015 et révisée en 2017, dans le contexte de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion.

Figure 13 : Secteurs de valeur de terrain établis aux fins de la Stratégie d'inclusion



Analyse du flux de trésorerie

L'analyse projette les flux de trésorerie pour les projets, plutôt que de s'appuyer sur un calcul statique des coûts et des revenus. L'ajout d'une dimension temporelle à l'analyse est important en raison de la présence d'exigences en logement familial. En effet, le logement familial au prix du marché peut représenter une perte dans la mesure où son absorption sur le marché est plus lente. Cette dimension est prise en compte dans l'analyse.

SOURCES DES DONNÉES

Caractéristiques des bâtiments

Les données de l'Outil Condo du Groupe Altus (T2-2008) ont été utilisées comme point de départ pour attribuer les caractéristiques des bâtiments de 20 logements ou plus³¹. Pour les caractéristiques des bâtiments de 19 logements ou moins, les données du rôle foncier ont été consultées.

Un consortium formé des firmes St-Pierre et associés et GDA Montréal a agi comme consultant en économie de la construction dans ce projet. Ce consortium a été choisi parmi quatre firmes, à la suite d'une invitation à soumissionner.

Le consultant a ajusté les caractéristiques préliminaires afin de définir, pour chaque type de bâtiment, des caractéristiques comme la proportion des types d'unités (studio, 1cc, 2cc, 3cc), la superficie des aires de stationnement, la superficie des aires de rangement, le nombre d'ascenseurs, etc. D'autres caractéristiques, comme la superficie des unités, ont été calculées à partir des données du Groupe Altus.

Données sur les coûts de réalisation

Les coûts de terrain sont basés sur des données du Groupe Altus³². Sur cette base, une équation a été bâtie permettant de connaître la valeur d'un terrain selon son secteur de valeur et la densité de construction permise au Plan d'urbanisme.

31. L'Outil Condo est une étude de marché trimestrielle ayant pour objet d'offrir «un portrait clair de l'activité des projets d'habitations en copropriété actuellement actifs [à] Montréal. L'étude examine les projets résidentiels en copropriété neufs de 20 unités ou plus, dont le bureau des ventes est ouvert ou qui dispose d'un site Internet actif présentant la disponibilité des unités et les prix du projet». En tant qu'abonnée, la Ville de Montréal ne peut distribuer ce rapport en tout ou en partie.

32. Groupe Altus (2019). L'Outil terrain : centre-ville et Groupe Altus (2019). L'Outil terrain : île de Montréal. Cahier résidentiel.

Les données sur les coûts de construction et les coûts indirects ont été fournies par le consultant en économie de la construction. Celui-ci s'appuie sur le budget final de construction d'une quarantaine de projets.

Données sur les prix de vente et les paramètres financiers

La firme PBA Immobilier a agi comme consultant en analyse financière dans ce projet. PBA Immobilier a été choisie parmi trois firmes, à la suite d'une invitation à soumissionner.

Les conditions de financement et les seuils de viabilité financière (marges bénéficiaires, taux de rendement) ont été fournis par le consultant.

Sur la base des coûts de réalisation, les prix de vente ont été calculés afin d'obtenir les marges bénéficiaires visées. Ces prix ont été ajustés à la suite d'une comparaison avec les données de l'Outil Condo du Groupe Altus.

Table ronde d'experts

Les caractéristiques des bâtiments, coûts, paramètres financiers et choix méthodologiques ont été présentés pour commentaires à une table ronde d'experts dont la composition a été déterminée conjointement avec l'industrie³³.

Ces experts se sont rencontrés à trois reprises, entre octobre et février 2019. Ils recevaient quelques jours à l'avance les documents présentant l'état d'avancement de la modélisation. Leurs commentaires sont consignés dans des aide-mémoires.

RÉSULTATS DE L'ANALYSE

La variation des prix est la principale mesure utilisée pour illustrer l'impact du règlement. Elle consiste à répartir l'ensemble du coût du règlement sur les unités privées, à l'exclusion des unités abordables.

L'étude sur le projet de règlement produite par le Groupe Altus pour l'industrie de l'immobilier utilisait la même mesure³⁴.

CONTRAINTES PROPRES À L'ANALYSE

Elle suppose que le profit net des constructeurs ne diminue pas

Les constructeurs ont des obligations de rendement à l'égard de leurs investisseurs, mais, dans certains cas, il est possible qu'ils acceptent une diminution marginale de leur profit. En l'absence de données fiables sur les profits dans le marché actuel, il est difficile d'estimer dans quels cas et dans quelle mesure.

La période de référence utilisée n'est pas celle de l'entrée en vigueur

L'analyse n'est pas basée sur le contexte économique actuel (2^e trimestre 2019), l'ensemble des données sur la période actuelle n'étant pas disponible, ni sur le contexte économique anticipé en 2021, au moment de l'entrée en vigueur du règlement. La période de référence utilisée s'étend du 4^e trimestre 2016 au 4^e trimestre 2018. Les coûts, les prix et les marges bénéficiaires sont ajustés en fonction de cette période.

Tous les produits sont de qualité moyenne

Tous les coûts de construction et les prix sont représentatifs d'unités de qualité moyenne, sauf les unités abordables, pour lesquels on applique une qualité de base.

L'analyse ne représente donc pas spécifiquement la réalité d'un projet avec des qualités de finition haut de gamme.

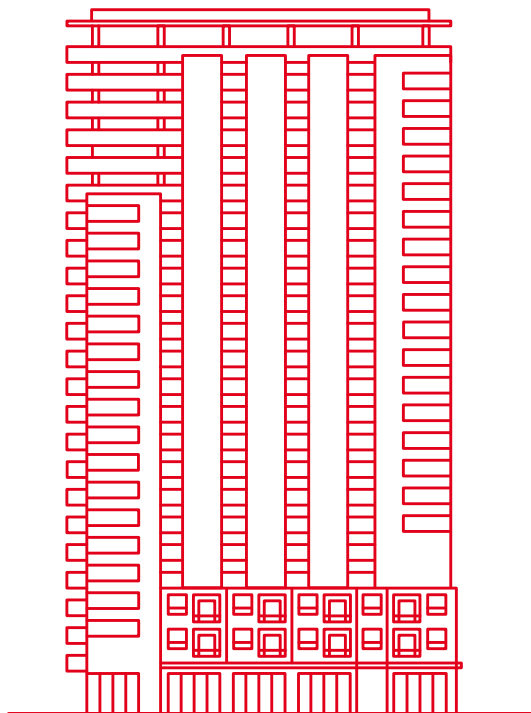
Augmentation du profit pour certaines unités abordables familiales

La modélisation attribue aux unités abordables familiales une qualité de finition de base et aux unités vendues au prix du marché, une qualité de finition moyenne. Dans les secteurs où les prix abordables au m² sont semblables au prix du marché, ce mode de calcul signifie que le coût de construction des unités familiales abordables est plus faible pour un prix de vente équivalent. Le constructeur enregistre donc un profit plus élevé.

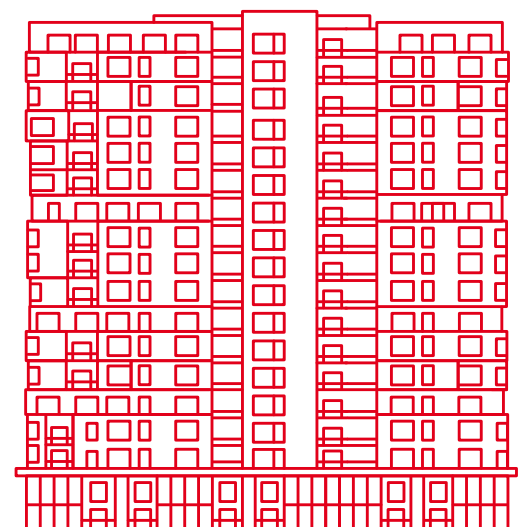
33. La table ronde était composée de Normand Bélanger et Arnaud Duchêne (Fonds immobilier de solidarité FTQ), Jean-Philippe Dubé (Fiera Immobilier), Jean-François Gilker (Bâtir son quartier), Stéphane L'Espérance (Construgep), Johanne Mallette (Société d'habitation et de développement de Montréal) et Mélanie Robitaille (Rachel Julien).

34. Shirley, V. (2019). Logement social et abordable à Montréal : à la recherche de solutions viables. Groupe Altus.

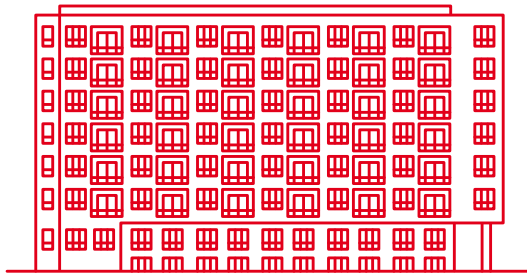
ANNEXE : MODÉLISATION DE PROJETS TYPES – PRINCIPAUX RÉSULTATS



24 étages 240 unités Construction en béton	Territoire : Centre-ville Secteur de valeur : 1
INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX	
Sans incitatif	4,0%
Subv. décontamination	3,7%
Subv. décontamination et option aide à la mise de fonds	3,2%
Sans incitatif, contribution financière	4,2%



18 étages 180 unités Construction en béton	Territoire : Centre-ville Secteur de valeur : 1
INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX	
Sans incitatif	4,1%
Subv. décontamination	3,7%
Subv. décontamination et option aide à la mise de fonds	3,2%
Sans incitatif, contribution financière	4,2%



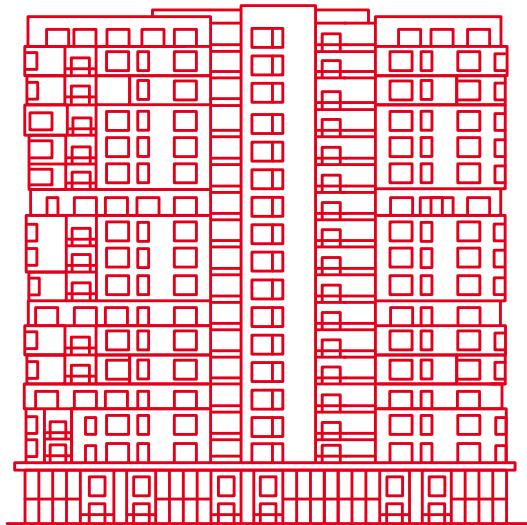
8 étages
92 unités
Construction en béton

Territoire :
Centre-ville

Secteur de valeur : **1**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif	4,1%
Subv. décontamination	3,7%



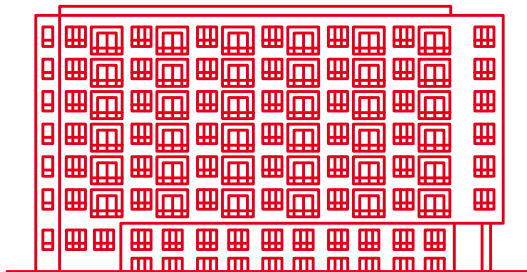
18 étages
180 unités
Construction en béton

Territoire:
Quartiers centraux

Secteur de valeur : **3**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif	2,4%
Subv. décontamination	2,0%
Subv. décontamination et option aide à la mise de fonds	1,6%
Sans incitatif, contribution financière	2,4%



8 étages
92 unités
Construction en béton

Territoire :
Quartiers centraux

Secteur de valeur : **3**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif, contribution financière	2,1%
Subv. Décontamination, contribution financière	1,7%



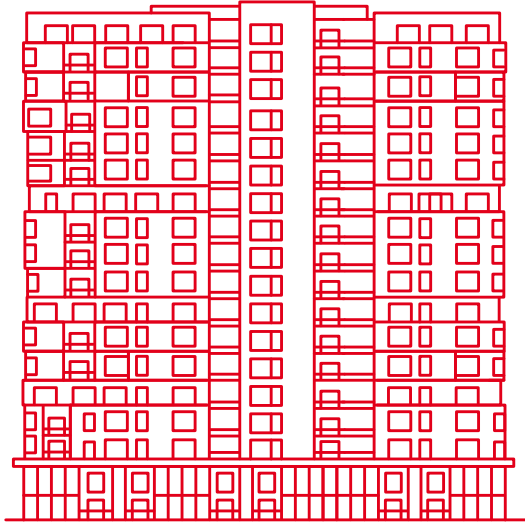
3 étages
36 unités
Construction en briques
et bois

Territoire :
Quartiers centraux

Secteur de valeur : **3**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif, contribution financière	1,3%
Subv. Décontamination, contribution financière	0,8%



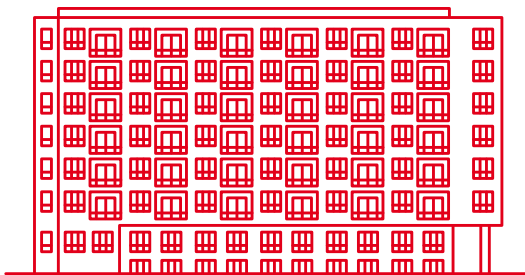
18 étages
180 unités
Construction en béton

Territoire :
Périphérie

Secteur de valeur : **4**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif	0,8%
Subv. décontamination	0,3%
Subv. décontamination et option aide à la mise de fonds	0,3%
Sans incitatif, contribution financière	0,8%



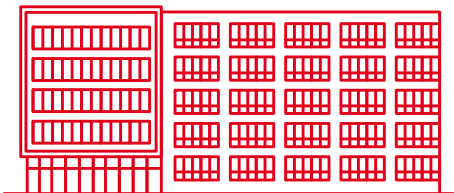
8 étages
92 unités
Construction en béton

Territoire :
Périphérie

Secteur de valeur : **4**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif, contribution financière	0,6%
Subv. Décontamination, contribution financière	0,0%



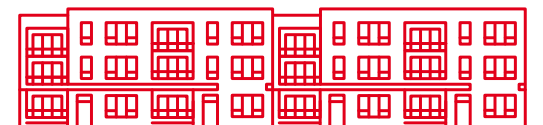
5 étages
65 unités
Construction en béton

Territoire :
Périphérie

Secteur de valeur : **4**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif, contribution financière	0,8%
Subv. Décontamination, contribution financière	0,3%



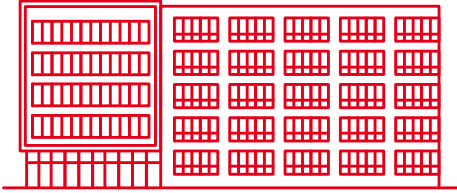
3 étages
36 unités
Construction en briques
et bois

Territoire :
Périphérie

Secteur de valeur : **4**

INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX

Sans incitatif, contribution financière	1,1%
Subv. Décontamination, contribution financière	0,7%



5 étages 65 unités Construction en béton	Territoire : Extrémities
	Secteur de valeur : 5
INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX	
Sans incitatif, contribution financière	1,6%
Subv. Décontamination, contribution financière	1,2%



3 étages 36 unités Construction en briques et bois	Territoire : Extrémities
	Secteur de valeur : 5
INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX	
Sans incitatif, contribution financière	0,9%
Subv. Décontamination, contribution financière	0,1%



Duplex 24 unités Construction en briques et bois	Territoire : Extrémities
	Secteur de valeur : 5
INDICE D'IMPACT SUR LES PRIX	
Sans incitatif, contribution financière	0,8%
Subv. Décontamination, contribution financière	0,0%

Montréal 

ville.montreal.qc.ca/metropolemixte